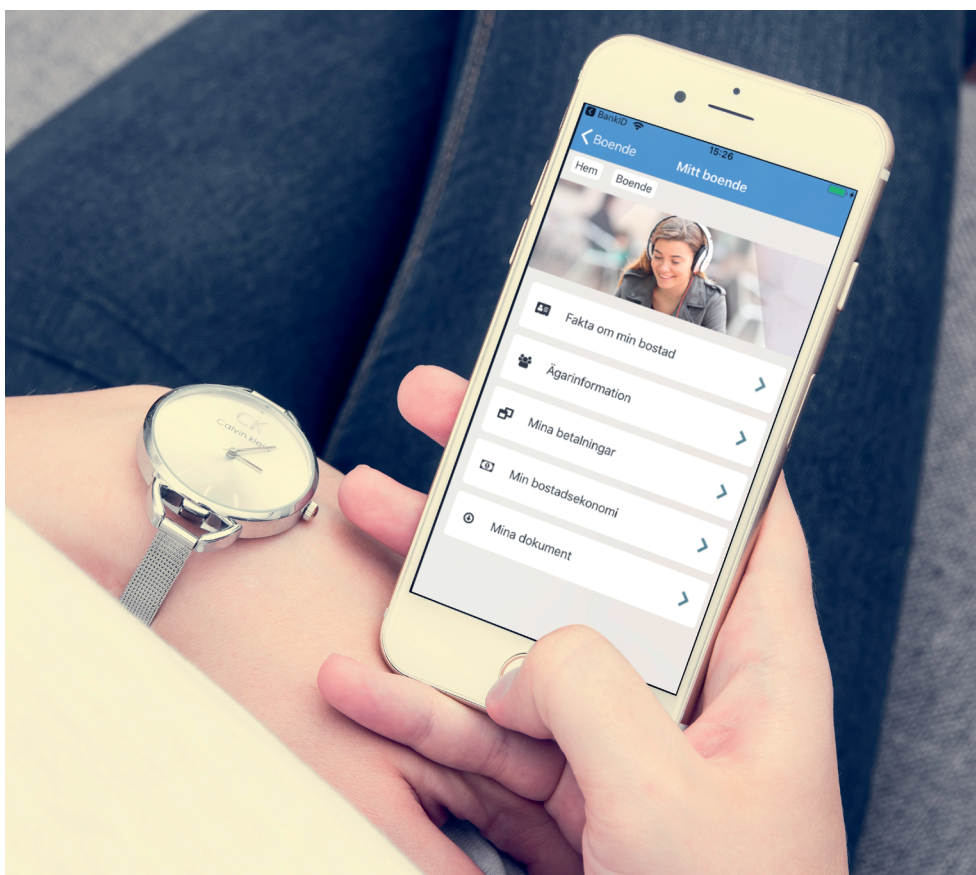




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svarte Oliven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Göteborg Olivedal GA:4. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltas av Västerstaden.

Styrelsen

Kimya Farahaninia	Ordförande	Invald årsstämma 2019.
Tobias Klas Sven Cederlund	Vice ordförande	Invald årsstämma 2018.
Tilda Matthijs	Sekreterare	Invald årsstämma 2019.
Philip Hedberg	Ledamot	Invald extrainsatt stämma 2019.
Arnold Horgby	Suppleant	Invald extrainsatt stämma 2019.
Tuire Winkler	Suppleant	Invald årsstämma 2019.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Cederlund.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Anders Arnold
Malin Moberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-13. Extra stämma med anledning av inriktningsbeslut bygglov balkongbyggnation samt val av valberedning samt suppleanter till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 3:6	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

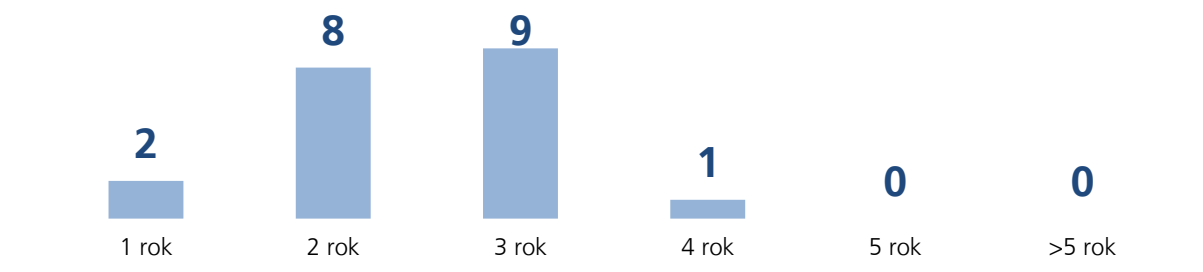
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 756 m², varav 1 651 m² utgör lägenhetsyta och 105 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
FMN	105 m ²	2020-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Torkrum har utgått. Istället är torkskåp installerat i samma utrymme som tvättstugan. Torkrummets yta har frigjorts för annan verksamhet.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärd av avloppsservis	2020	Filmning av stammar upp i huset i samband med detta.
Ny maskinpark tvättstuga	2019	
Fläktbyte	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2022	2022
Översyn och renovering stammar	2025	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk & Teknisk Förvaltning	SBC
Återvinning	Veolia Recycling

Föreningens ekonomi

Ingen flerårsbudget finns för närvarande. Detta bör tas fram under 2020.

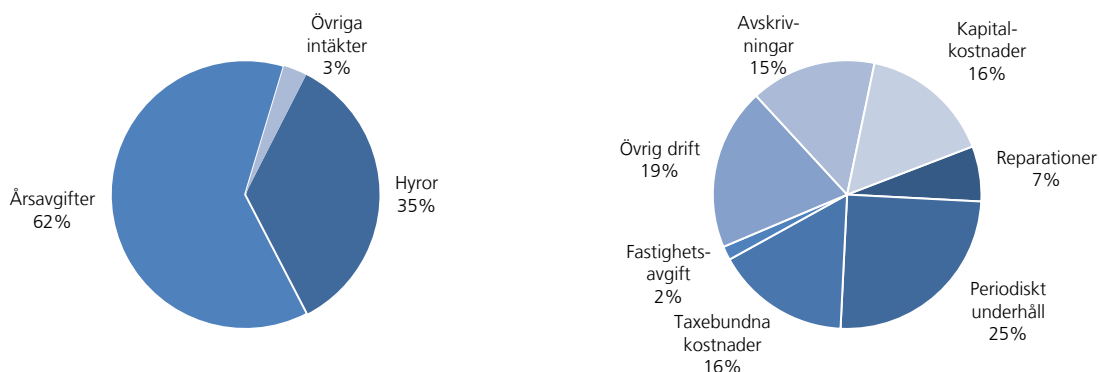
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 069 072
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 382 772
Medlemsinsatser	5 607 489
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	252 417
	7 242 678
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 601 665
Finansiella kostnader	368 075
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	23 533
Minskning av långfristiga skulder	5 983 559
	7 976 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 334 919
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-734 154

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada i badrum hos HG har rapporterats samt åtgärdats.

Balkongentreprenör har involverats inför arbete med bygglov. Stämmobeslut enhälligt för bygglov.

Ny maskinpark i tvättstugan.

Badrum hos två HG ses över för att ersätta badkar med duschkabin för att minska risk för vattenskador.

Städdag där kvarlämnad egendom har rensats ut.

Problematik med rättor i verksamhetslokal.

Problematik med avloppslukt i utrymme bakom hiss.

Nya kärl för återvinning har beställts hos ny entreprenör med fördelaktigt avtal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	321
Hyror/m ² hyresrättsyta	965	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	18 994	24 181
Elkostnad/m ² totalyta	40	5
Värmekostnad/m ² totalyta	104	28
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	210	350
Soliditet (%)	65	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-938	-413
Nettoomsättning (tkr)	1 347	736

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 256m² bostadsrättsyta och 500 m² hyresrättsyta.
Jämförelsen i flerårsöversikten bli missvisande då verksamhetsåret 2018 endast var under juli-december.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 108 392	3 462 857	0	47 645 535
Upplåtelseavgifter	2 163 837	2 144 632	0	19 205
Fond för yttre underhåll	1 959 144	77 000	0	1 882 144
S:a bundet eget kapital	55 231 373	5 684 489	0	49 546 884
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 372 401	-77 000	-413 257	-1 882 144
Årets resultat	-937 904	-937 904	413 257	-413 257
S:a ansamlad förlust	-3 310 305	-1 014 904	0	-2 295 401
S:a eget kapital	51 921 068	4 669 585	0	47 251 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-937 904
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 295 401
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 000
summa balanserat resultat	-3 310 305

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

580 163
-2 730 142

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 347 072	735 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 700	0
Summa rörelseintäkter		1 382 772	735 586
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 318 113	-250 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 302	-86 827
Personalkostnader	Not 6	-23 250	-20 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 937	-175 468
Summa rörelsekostnader		-1 952 601	-533 763
RÖRELSERESULTAT		-569 829	201 823
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 075	-615 080
Summa finansiella poster		-368 075	-615 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-937 904	-413 257
ÅRETS RESULTAT		-937 904	-413 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	77 114 420	77 465 357
Summa materiella anläggningstillgångar	77 114 420	77 465 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 114 420	77 465 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 433	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 333 927	3 032 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	18 534
Summa kortfristiga fordringar	2 340 360	3 050 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 036 626	1 036 626
Summa kassa och bank	1 036 626	1 036 626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 376 986	4 087 606
SUMMA TILLGÅNGAR	80 491 406	81 552 963

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 272 229	47 664 740
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 959 144	1 882 144
Summa bundet eget kapital		55 231 373	49 546 884
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 372 401	-1 882 144
Årets resultat		-937 904	-413 257
Summa fritt eget kapital		-3 310 305	-2 295 401
SUMMA EGET KAPITAL		51 921 068	47 251 483
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 800 000	10 800 000
Summa långfristiga skulder		10 800 000	10 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 056 353	19 039 912
Leverantörsskulder		269 229	40 522
Skatteskulder		38 310	35 700
Övriga skulder		4 235 223	4 244 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	171 223	140 541
Summa kortfristiga skulder		23 170 338	23 501 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 491 406	81 552 963

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	861 142	396 411
Hyror bostäder	375 447	274 063
Hyror lokaler	107 000	53 500
Överlåtelse/pantsättning	3 473	11 603
Öresutjämning	11	9
	1 347 072	735 586

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	35 700	0
	35 700	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	42 034	6 521
	Snöröjning/sandning	2 125	0
	Städning enligt beställning	5 775	0
	Hissbesiktning	1 511	0
	Myndighetstillsyn	1 166	0
	Gård	2 324	0
	Serviceavtal	8 150	4 100
	Förbrukningsmateriel	1 786	0
		64 871	10 621
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	29 203	0
	Tvättstuga	0	1 200
	Lås	7 090	0
	VVS	3 713	8 194
	Värmeanläggning/undercentral	2 813	0
	Elinstallationer	50 406	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 208	0
	Skador/klotter/skadegörelse	29 528	0
	Vattenskada	21 942	0
		154 902	9 394
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	217 924	0
	Tvättstuga	182 364	50 841
	Ventilation	153 125	0
	Fönster	26 750	0
		580 163	50 841
	Taxebundna kostnader		
	El	70 985	9 559
	Värme	181 827	49 534
	Vatten	47 667	4 365
	Sophämtning/renhållning	74 999	13 194
		375 478	76 652
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 677	25 948
	Samfällighetsavgift	21 600	10 925
	Kabel-TV	13 112	13 062
		104 389	49 935
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 310	53 523
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 318 113	250 966

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 519	613
	Medlemsinformation	308	0
	Juridiska åtgärder	38 587	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	0
	Föreningskostnader	7 845	0
	Styrelseomkostnader	1 145	3 604
	Förvaltningsarvode	119 432	79 936
	Administration	6 612	600
	Korttidsinventarier	1 275	0
	Konsultarvode	57 564	2 074
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	0
		260 302	86 827

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 690	15 600
	Sociala kostnader	5 560	4 902
		23 250	20 502

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	350 937	175 468
		350 937	175 468

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 640 825	0
	Nyanskaffningar	0	77 640 825
	Utgående anskaffningsvärde	77 640 825	77 640 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-175 468	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 937	-175 468
	Utgående avskrivning enligt plan	-526 405	-175 468
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 114 420	77 465 357
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 547 172	42 547 172
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 399 000	17 219 000
	Taxeringsvärde mark	28 478 000	20 877 000
		48 877 000	38 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	37 200 000
	Lokaler	1 077 000	896 000
		48 877 000	38 096 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	35 634	0
	Klientmedel hos SBC	2 298 293	3 032 446
		2 333 927	3 032 446
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	18 534
		0	18 534
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 882 144	0
	Reservering enligt stadgar	77 000	0
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	1 882 144
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 959 144	1 882 144

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 432953	1,150 %	5 400 000	5 400 000	2021-06-30
Handelsbanken 433293	1,350 %	3 000 000	3 000 000	2020-01-02
Handelsbanken 432954	1,490 %	5 400 000	5 400 000	2023-06-30
Handelsbanken 432952	1,350 %	5 400 000	5 400 000	2020-01-02
Handelsbanken 432948	1,350 %	2 626 702	2 626 702	2020-01-02
Handelsbanken 432946	1,350 %	2 029 651	2 029 651	2020-01-02
Handelsbanken 432944	0,000 %	0	3 429 857	2019-01-02
Handelsbanken 432947	0,000 %	0	2 553 702	2019-01-02
Summa skulder till kreditinstitut		23 856 353	29 839 912	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 056 353	-19 039 912	
		10 800 000	10 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 856 353 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 900 000	29 900 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	17 690	0
Sociala avgifter	5 560	0
Ränta	43 086	51 687
Avgifter och hyror	104 887	88 854
	171 223	140 541

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av avloppsservis. Omfattande skador, större än vad tidigare utredning påvisats. Föranleder tidigareläggning av relining av stammar upp i huset.

Arbete med bygglov för balkongbyggnation.

Styrelsens underskrifter

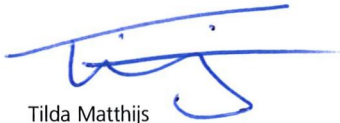
GÖTEBORG den 25 / 5 2020



Kimya Farahaninia
Ordförande



Tobias Cederlund
Vice ordförande



Tilda Matthijs
Sekreterare



Philip Hedberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor - KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svarte Oliven, org. nr 716443-9387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarte Oliven för år 2019.

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 2019 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.

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 revisionssed 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 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säke- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Brf Svarte Oliven för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 förlöpande 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningen inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2018 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 12 maj 2019.

Göteborg den 25/5 2020

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	837 000	861 142	792 000
Hyror bostäder	375 000	375 447	559 000
Hyror lokaler	107 000	107 000	107 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 473	0
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	0	35 700	0
	1 319 000	1 382 772	1 458 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-42 034	-70 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 125	0
Städning enligt beställning	-6 000	-5 775	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 511	0
Myndighetstillsyn	0	-1 166	0
Gård	-3 000	-2 324	0
Serviceavtal	-7 500	-8 150	-2 900
Förbrukningsmateriel	0	-1 786	0
	-28 500	-64 871	-72 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-60 000
Brf Lägenheter	0	-29 203	0
Lås	0	-7 090	0
VVS	-600 000	-3 713	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 813	0
Elinstallationer	0	-50 406	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 208	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-29 528	0
Vattenskada	0	-21 942	0
	-630 000	-154 902	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-217 924	0
Tvättstuga	0	-182 364	0
Ventilation	0	-153 125	0
Fönster	0	-26 750	0
	0	-580 163	0
Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-70 985	-60 000
Värme	-180 000	-181 827	-190 000
Vatten	-50 000	-47 667	-60 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-74 999	-43 000
	-400 000	-375 478	-353 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-69 677	-38 000
Samfällighetsavgift	-22 000	-21 600	-18 452
Kabel-TV	-14 000	-13 112	-10 000
Bredband	0	0	-10 000
	-88 000	-104 389	-76 452
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 328	-38 310	-37 500
	-38 328	-38 310	-37 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-1 519	0
Medlemsinformation	0	-308	0
Juridiska åtgärder	0	-38 587	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-21 250	0
Föreningskostnader	-1 000	-7 845	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 145	0
Förvaltningsarvode	-121 000	-119 432	-40 000
Administration	-3 000	-6 612	0
Korttidsinventarier	0	-1 275	0
Konsultarvode	0	-57 564	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 340	0
	-141 000	-260 302	-40 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	0	-17 690	0
Arbetsgivaravgifter	0	-5 560	0
	0	-23 250	0

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 053 000	-350 937	-343 500
	-1 053 000	-350 937	-343 500

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 378 828 -1 952 601 -983 352

RÖRELSERESULTAT

-1 059 828 -569 829 474 648

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Låneräntor	-365 000	-368 009	-352 800
Räntekostnader skattekonto	0	-66	0
	-365 000	-368 075	-352 800

RESULTAT

-1 424 828 -937 904 121 848

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE