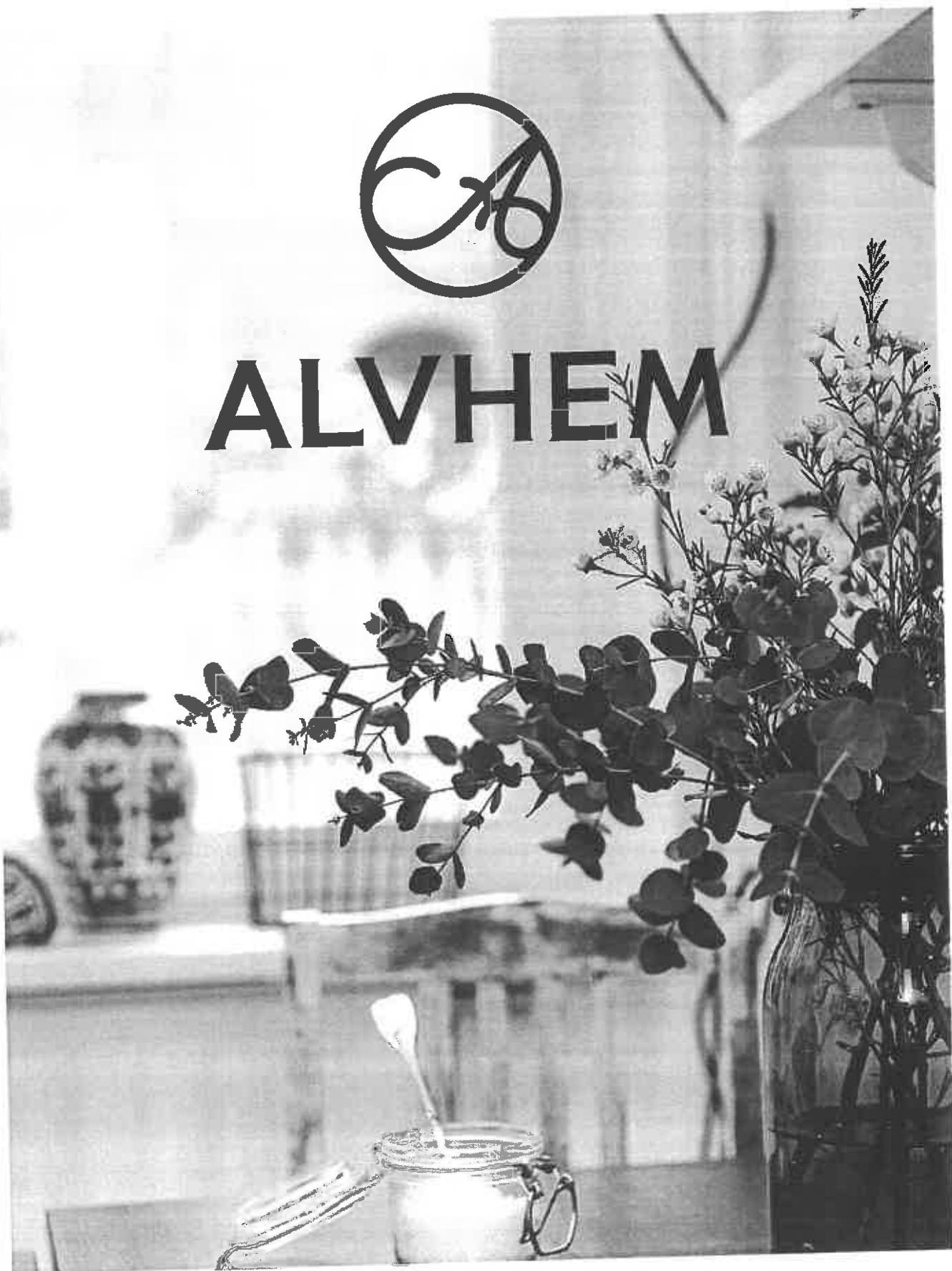




ALVHEM



ÅRSREDOVISNING



Bostadsrättsföreningen

Olivia 15-17

Årsredovisning

1 januari 2015 - 31 december 2015

Årsredovisning

BRF OLIVIA 15-17

1/1 2015 - 31/12 2015

Org nr 769606-2483

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF OLIVIA 15-17 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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 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

Total tomtarea:	1 024 m ²
Total bostadsarea:	2 584 m ²
Total lokalaria:	273 m ²

Årets taxeringsvärde	46 541 000 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 m², vilket motsvarar 9,56 procent av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Härvård	56 m ²	2018-06-30
Restaurang	145 m ²	2017-12-31
Frisör	72 m ²	2017-09-14

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,5% av föreningens totala intäkter.

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

67

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 2015-05-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Helgeson	Ordförande	Stämman	2017
Göran Alm	Vice ordförande	Stämman	2016
Patrik Winters	Sekreterare	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Cathrine Wassén		Stämman	2016
Ewa Koninska		Stämman	2016
Ulf Gmoser		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	
Christopher Pålsson	Stämman
Ingrid Kraiser	Stämman

Väsentliga händelser under och efter 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 2015 uppgick i genomsnitt till 480 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning av entréer	19
El installationer	12

Planerat underhåll	Belopp tkr
Rensning av ventilationskanaler	18 tkr
Obligatorisk Ventilation Kontroll	10 tkr
Åtgärdsplan av entréer och trapphus	635 tkr
Ombyggnad av förråd för Lilla Tavernan	10,5 tkr
Renovering av avloppsrör	20 tkr

Föreningens likviditet har under året förändrats från 492% till 544%.

I resultatet ingår avskrivningar med 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 876 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Baserat på kontraktidatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 862	1 857	1 851	1 836	1 827
Resultat efter finansiella poster	537	80	1 119	- 877	58
Resultat före avskrivningar	876	421	1 272	- 754	201
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	736	281	1 132	- 894	61
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	49	49	49	49	49
Balansomslutning	46 029	45 608	46 760	44 325	44 070
Soliditet	73%	72%	70%	69%	72%
Likviditet	544%	492%	229%	52%	292%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	480	480	480	480	480
Driftkostnader, kr/m ²	249	339	258	377	271
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	239	255	245	263	253
Ränta, kr/m ²	41	90	110	142	127
Underhållsfond, kr/m ²	221	182	218	182	246
Lån, kr/m ²	4 267	4 352	4 787	4 172	4 248

73

Ordföranden har ordet

Kära medlemmar, nu är det åter dags för en krönika om det gångna året, inför vårt kommande Årsmöte under våren 2016.

Vi bedömer nu inför 2016 att vi har vår ekonomi 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, slutet av 2014, så har vi beslutat att följa utvecklingen med sättningar som eventuellt kan påverka oss.

Vi har genomfört en sättningsavvägning i slutet av 2014 och kommer att göra minst två under 2016. Att vi inte har gjort en sättningsavvägning under 2015, beror på att de grundarbetena 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 2016 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, som har mottagits mycket positivt.

Vi har under 2015 åtgärdat följande:

- Renovering och upprustning av Portar & Entréer – målning och nya armatur
- Miljöanalys med avseende på buller. Kartläggning och åtgärdsplan

Vi har haft ett antal utflyttningar av medlemmar under det gångna året, och nya har flyttat in. Låt oss tillsammans göra introduktionen för de nya, i vår förening, så bra som möjligt.

Avslutningsvis vill jag tacka mina kollegor i styrelsen för det goda arbete som genomförts. Det finns nya och ambitiösa idéer som väntar, nu skall vi bara utvärdera vad vi kan klara av att genomföra.

Jan Helgeson

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	671 738
Årets resultat före fondförändring	537 018
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets inpräkttagande av underhållsfond	30 279
Summa överskott	<u>1 099 035</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	1 099 035
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 861 744	1 857 477
Övriga rörelseintäkter	2	21 024	26 865
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 882 768	1 884 342
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 711 718	- 969 819
Övriga externa kostnader	4	- 138 569	- 213 769
Personalkostnader	5	- 52 169	- 52 048
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 338 990	- 341 124
Summa rörelsekostnader		-1 241 446	-1 576 760
Rörelseresultat		641 322	307 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 154	29 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 117 458	- 257 761
Summa finansiella poster		- 104 304	- 227 802
Resultat efter finansiella poster		537 018	79 780
Årets resultat	16	537 018	79 780

40

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	42 542 577	42 872 098
Inventarier, verktyg och installationer	9	22 920	3 739
Summa materiella anläggningstillgångar		42 565 497	42 875 837
Summa anläggningstillgångar		42 565 497	42 875 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	8 625	—
Övriga fordringar	11	24 698	19 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 589	7 228
Summa kortfristiga fordringar		70 912	26 236
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 150 000	1 980 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	242 728	726 157
Summa kassa och bank		242 728	726 157
Summa omsättningstillgångar		3 463 640	2 732 393
SUMMA TILLGÅNGAR		46 029 137	45 608 230

47

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital		31 663 258	31 663 258
Medlemsinsatser		630 066	520 345
Fond för yttre underhåll		32 293 324	32 183 603
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		562 017	591 957
Balanserat resultat		537 018	79 781
Årets resultat		1 099 036	671 738
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		33 392 360	32 855 341
Långfristiga skulder	16	11 950 170	12 192 190
Övriga skulder till kreditinstitut	17	50 200	5 200
Övriga skulder		12 000 370	12 197 390
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	16	242 020	242 020
Övriga skulder till kreditinstitut		102 953	60 128
Leverantörsskulder		21 307	18 958
Övriga skulder	18	270 128	234 393
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		636 408	555 499
Summa kortfristiga skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 029 137	45 608 230

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

113

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

43

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 239 197	1 239 197
Hyrer, bostäder	278 972	274 397
Hyrer, lokaler	343 575	343 883
	<u>1 861 744</u>	<u>1 857 477</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Balkongtillägg	14 208	14 208
Övriga rörelseintäkter	6 816	12 657
	<u>21 024</u>	<u>26 865</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	18 159	20 323
Underhåll	30 279	241 114
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	60 700	59 920
Samfällighet	35 802	41 124
Försäkringspremier	34 749	33 737
Fastighetsskötsel	84 214	96 068
Systematiskt brandskyddsarbete	—	28 155
Städning gemensamma utrymmen	—	2 100
Obligatoriska besiktningar	5 689	9 883
Övriga utgifter, köpta tjänster	500	—
Snö- och halkbekämpning	—	1 919
Ersättningar till hyresgäster	—	3 175
Förbrukningsmateriel	228	—
Vatten	90 801	85 534
El	33 340	37 261
Uppvärmning	260 165	265 057
Sophantering och återvinning	57 091	44 448
	<u>711 718</u>	<u>969 819</u>

50

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	3 019	4 731
Förvaltningsarvode	46 923	44 646
Juridiska kostnader	450	—
Arvode, yrkesrevisorer	11 521	23 639
Kontorsmateriel och trycksaker	2 403	2 072
Telefon och porto	5 785	2 719
Medlemskap i Bostadsrätter	4 800	4 800
Konsultarvoden	61 868	104 325
Bankkostnader	1 550	1 250
Advokat och rättegångskostnader	—	25 380
Övriga externa kostnader	250	207
	138 569	213 769

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	44 500	44 400
Fast styrelsearvode	44 500	44 400
Summa	7 669	7 648
Sociala kostnader	52 169	52 048

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	290 037	290 037
Byggnadsinventarier	39 484	41 735
Markanläggningar	—	1 885
Maskiner	7 446	2 738
Installationer	2 023	4 729
Bilar och andra transportmedel	—	—
	338 990	341 124

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	372
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbanken	12 275	29 484
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	—	26
Övriga ränteintäkter	879	77
	13 154	29 959

47

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	32 665 697	32 665 697
Mark	10 315 483	10 315 483
Standardförbättringar	1 149 628	1 149 628
Markanläggning	18 850	18 850
	<u>44 149 658</u>	<u>44 149 658</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>44 149 658</u>	<u>44 149 658</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 051 701	- 761 664
Standardförbättringar	- 207 009	- 165 274
Markanläggningar	- 18 850	- 16 965
	<u>-1 277 560</u>	<u>- 943 903</u>
Årets avskrivning byggnader	- 290 037	- 290 037
Årets avskrivning standardförbättringar	- 39 484	- 41 735
Årets avskrivning markanläggningar	-	- 1 885
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 607 081</u>	<u>-1 277 560</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>42 542 577</u>	<u>42 872 098</u>
Varav		
Byggnader	31 323 959	31 613 996
Mark	10 315 483	10 315 483
Standardförbättringar	903 135	942 619
Taxeringsvärden		
bostäder	44 200 000	44 200 000
lokaler	2 341 000	2 341 000
Totalt taxeringsvärde	<u>46 541 000</u>	<u>46 541 000</u>
varav byggnader	26 753 000	26 753 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	27 381	27 381
Installationer på egen fastighet	47 288	47 288
	<u>74 669</u>	<u>74 669</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	28 650	-
	<u>28 650</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>103 319</u>	<u>74 669</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 25 665	- 22 927
Installationer	- 45 265	- 40 536
	- 70 930	- 63 463
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 7 446	- 2 738
Installationer	- 2 023	- 4 729
	- 9 469	- 7 467
	- 80 399	- 70 930
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	22 920	3 739
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Maskiner och inventarier	22 920	1 716
Inventarier och verktyg	—	—
Installationer	—	2 023

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	8 625	—
	8 625	—

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 672	4 452
Skattekonto	21 026	14 556
	24 698	19 008

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 158	2 428
Förutbetalda försäkringspremier	36 431	—
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	4 800
	37 589	7 228

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbanken	3 150 000	1 980 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 050 000	0,25	2016-03-05		
90 dagar	600 000	0,25	2016-01-05		
90 dagar	1 500 000	0,25	2016-02-05		
				3 150 000	1 980 000

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	8 821	9 521
Förvaltningskonto i Swedbank	233 907	716 636
	<u>242 728</u>	<u>726 157</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Frött	Frött
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 544 436	28 142 522	520 345	591 957	79 781
Disposition enl. årsstämmobeslut				79 781	- 79 781
Reservering underhållsfond			140 000	- 140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 30 279	30 279	
Årets resultat					537 018
Vid årets slut	2 544 436	28 142 522	630 066	562 017	<u>537 018</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 537 018 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 427 297 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 192 190	12 434 210
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 242 020	- 242 020
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>11 950 170</u>	<u>12 192 190</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,71%		551 395		11 680	539 715
SEB BOLÅN AB	0,71%		5 301 450		112 200	5 189 250
SEB BOLÅN AB	0,71%		5 581 365		118 140	5 463 225
SEB BOLÅN AB	0,71%		1 000 000			1 000 000
			<u>12 434 210</u>		<u>242 020</u>	<u>12 192 190</u>

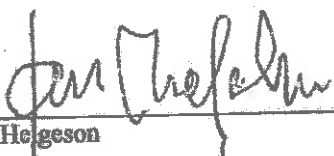
Not 17 Övriga skulder

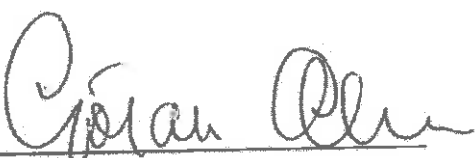
Mottagna depositioner	50 200	5 200
	<u>50 200</u>	<u>5 200</u>

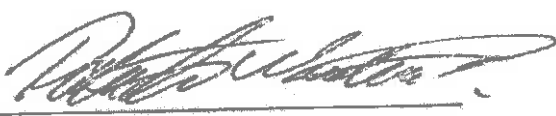
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 201	7 336
Upplupna drift- och underhållskostnader	40 876	20 562
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	6 779
Upplupna elkostnader	2 987	3 134
Upplupna vattenavgifter	7 500	7 200
Upplupna värmekostnader	34 181	38 309
Upplupna kostnader för renhållning	4 700	3 700
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 990	3 513
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 193	130 360
	<u>270 128</u>	<u>234 393</u>

Göteborg 2016-04-14

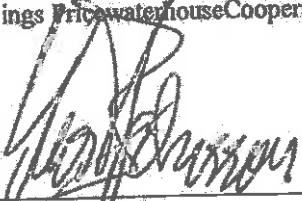

Jan Helgeson


Göran Alm


Patrik Winters

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2016-04-19. Den avviker från standardutformning.


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olivia 15-17 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 relevanta 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.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olivia 15-17 för år 2015.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

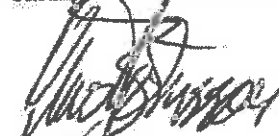
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att preliminärskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon väsentlig skada för föreningen.

Göteborg 2016-04-19

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



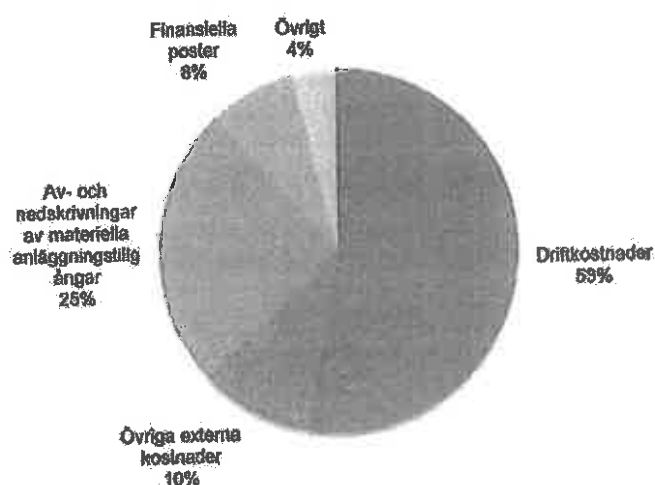
Klas Björnsen
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

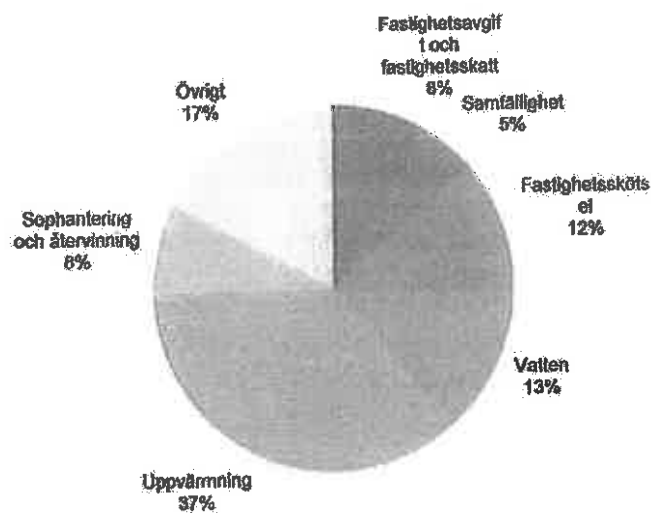
Kostnadsfördelning

Driftkostnader
Övriga externa kostnader
Personalkostnader
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Finansiella poster
Summa kostnader

2015	2014
711 718	969 819
138 569	213 769
52 169	52 048
338 990	341 124
104 304	227 802
1 345 750	1 804 562



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	18 159	20 323
Underhåll	30 279	241 114
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	60 700	59 920
Samfällighet	35 802	41 124
Försäkringspremier	34 749	33 737
Fastighetsskötsel	84 214	96 068
Systematiskt brandskyddsarbete	0	28 155
Städning gemensamma utrymmen	0	2 100
Obligatoriska besiktningar	5 689	9 883
Övriga utgifter, köpta tjänster	500	0
Snö- och halkbekämpning	0	1 919
Ersättningar till hyresgäster	0	3 175
Förbrukningsmateriel	228	0
Vatten	90 801	85 534
El	33 340	37 261
Uppvärmning	260 165	265 057
Sophantering och återvinning	57 091	44 448
Summa driftkostnader	711 718	969 819



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	2584	2584
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	7	8
Underhåll	12	93
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	23
Samfällighet	14	16
Försäkringspremier	13	13
Fastighetsskötsel	33	37
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11
Städning gemensamma utrymmen	0	1
Obligatoriska besiktningar	2	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	1
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	35	33
El	13	14
Uppvärmning	101	103
Sophantering och återvinning	22	17
Summa driftkostnader	275	375

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. Borgenisförbindelse 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 omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningsstillgångarna 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.

värdepåminskning 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 skuldyngd 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.

Värdepåminskning 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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