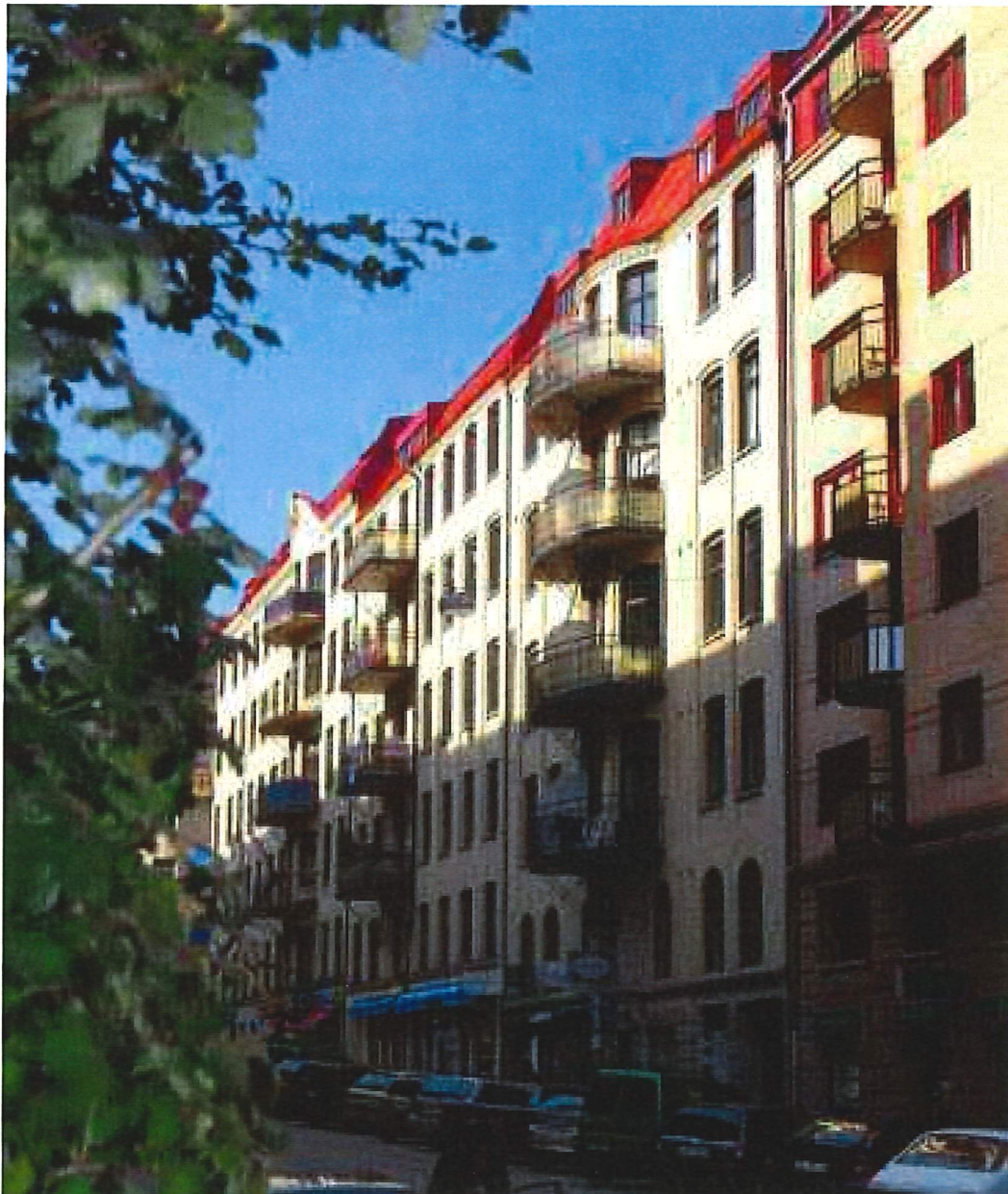

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OLIVIA 15-17
Org nr: 769606-2483

2022-01-01 – 2022-12-31



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 för 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olivia 15-17 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 273 m², vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
18	4	7	1	30

Dessutom tillkommer:

Lokaler	
3	
Total tomtarea	1 026 m ²
Total bostadsarea	2 584 m ²
Varav hyresrätter	244 m ²
Total lokalarea	273 m ²
Årets taxeringsvärde	88 336 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 174 000 kr



Föreningens väsentliga lokavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta m ²	Löptid
PDL Göteborg AB	Friskvård	56	2024-06-30
P & i Taverna AB	Restaurang	145	2023-12-31
Sax & Fön Göteborg	Frisör	72	2023-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,81 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 184 tkr och planerat underhåll för 1 766 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Under året har projekteringen för den kommande grundförstärkningen slutförts och tillsammans med den har alla erforderliga bygglov sökts och beviljats. Osäkerheten runt ställeveranser/priser, entreprenörer/inflation samt räntor har dock gjort att styrelsen tagit beslut om att avvakta med genomförandet tills ett mer stabilt omvärldsläge kan skönjas. Utöver detta har träfasaden målats, värmesystemet gått igenom ("värmeveckan") och säkerhetsförbättringar i form av brytskydd och automatbelysningar har installerats.

Fasadrenoveringen som gjordes 2020 har genomgått 2-årsbesiktning helt utan anmärkningar.

ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL

Grundförstärkning (projektering)	1 717 TKR
Målning Träfasad	35 TKR
Säkerhetsuppgrädering av dörrar samt belysning	10 TKR

PLANERAT UNDERHÅLL

Grundförstärkning(genomförande)	2024
Takreparation	2023/2024
Hissreparation	2024/2025



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Lundblad	Ordförande	2023
Thea Clausen	Sekreterare	2023
Gudmundur Johannsson	Vice ordförande	2023
Annika Lindstedt	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aleksandar Matic	Suppleant	2023
Marianne Björnsdotter	Suppleant	2023
Matilda Ivarsson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christopher Pålsson	2023
Peter Ring	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 348	2 087	1 933	1 938	1 875
Resultat efter finansiella poster	-1 070	-409	-10 540	-673	463
Resultat exklusive avskrivningar	-750	-87	-10 219	-349	786
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 050	-389	-10 515	-549	646
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	105	105	105	70	54
Balansomslutning	41 518	41 962	42 114	45 619	45 754
Soliditet %	51	53	54	73	74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	552	511	498	480
Driftkostnader, kr/m ²	982	671	4 079	710	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	364	349	270	290	314
Ränta, kr/m ²	56	55	58	36	33
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	0	71
Lån, kr/m ²	6 924	6 703	6 534	3 929	4 437

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 118 822	2 544 436	0	0	-8 877 654	-409 020
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-409 020	409 020
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-300 000	300 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 070 469
Vid årets slut	29 118 822	2 544 436	0	0	-9 286 674	-1 070 469

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 286 674
Årets resultat	-1 070 469
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 000
Summa	-10 357 143

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 357 143**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 347 584	2 087 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 497	78 059
Summa rörelseintäkter		2 453 081	2 165 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 804 663	-1 917 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 253	-122 499
Personalkostnader	Not 6	-62 839	-63 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-320 435	-320 435
Summa rörelsekostnader		-3 368 190	-2 424 071
Rörelseresultat		-915 109	-258 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 112	6 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 471	-156 483
Summa finansiella poster		-155 360	-150 254
Resultat efter finansiella poster		-1 070 469	-409 020
Årets resultat		-1 070 469	-409 020

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 343 697	40 658 038
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	28 547	34 640
Summa materiella anläggningstillgångar		40 372 244	40 692 678
Summa anläggningstillgångar		40 372 244	40 692 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 103	15 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	54 485	98 022
Summa kortfristiga fordringar		70 588	113 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 075 619	1 155 756
Summa kassa och bank		1 075 619	1 155 756
Summa omsättningstillgångar		1 146 207	1 269 402
Summa tillgångar		41 518 450	41 962 081



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 663 258	31 663 258	
Summa bundet eget kapital	31 663 258	31 663 258	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 286 674	-8 877 654	
Årets resultat	-1 070 469	-409 020	
Summa fritt eget kapital	-10 357 143	-9 286 674	
Summa eget kapital	21 306 115	22 376 584	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 964 105	12 738 850
Övriga långfristiga skulder	Not 13	5 200	5 200
Summa långfristiga skulder		9 969 305	12 744 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 819 165	6 411 145
Leverantörsskulder		100 045	159 243
Skatteskulder		3 701	1 854
Övriga skulder		16 692	16 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	303 427	252 627
Summa kortfristiga skulder		10 243 030	6 841 447
Summa eget kapital och skulder		41 518 450	41 962 081



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Balkonger	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 670 148	1 426 288
Hyror, bostäder	302 232	300 898
Hyror, lokaler	347 628	338 484
Rabatter	0	-6 000
Sophämningsavgifter	4 200	4 200
Debiterad fastighetsskatt-	23 376	23 376
Summa nettoomsättning	2 347 584	2 087 246

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	61 800	49 348
Balkonginglasning	15 456	15 264
Övriga ersättningar	3 140	12 822
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	25 100	625
Summa övriga rörelseintäkter	105 497	78 059

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 765 540	-919 393
Reparationer	-184 274	-185 660
Självrisk	-1 650	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 930	-75 510
Samfällighetsavgifter	-15 824	-19 928
Försäkringspremier	-43 609	-42 608
Kabel- och digital-TV	-61 629	-55 276
Obligatoriska besiktningar	-29 421	-3 456
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 665	0
Snö- och halkbekämpning	0	-9 566
Förbrukningsinventarier	-1 245	-6 682
Fordons- och maskinkostnader	-189	0
Vatten	-156 245	-125 284
Fastighetsel	-38 654	-33 508
Uppvärmning	-335 742	-266 887
Sophantering och återvinning	-87 759	-83 378
Förvaltningsarvode drift	-2 284	-90 502
Summa driftskostnader	-2 804 663	-1 917 638

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-1 127	0
Förvaltningsarvode administration	-131 164	-83 124
Lokalkostnader	-4 000	0
Arvode, yrkesrevisor	-18 750	-22 570
Övriga förvaltningskostnader	-1 552	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 140	-7 122
Kontorsmateriel	0	-1 443
Medlems- och föreningsavgifter	-5 140	-5 090
Bankkostnader	-5 185	-3 150
Övriga externa kostnader	-10 195	0
Summa övriga externa kostnader	-180 253	-122 499

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-48 466
Sociala kostnader	-14 539	-15 033
Summa personalkostnader	-62 839	-63 499



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-289 932	-289 932
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 409	-24 409
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 422	-3 422
Avskrivning Installationer	-2 672	-2 672
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-320 435	-320 435

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 665 697	32 665 697
Mark	10 315 483	10 315 483
Tillkommande utgifter	1 149 628	1 149 628
Markanläggning	18 850	18 850
	44 149 658	44 149 658
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 149 658	44 149 658

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 081 541	-2 791 609
Standardförbättringar	-391 229	-366 820
Markanläggningar	-18 850	-18 850
	-3 491 620	-3 177 279

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-289 932	-289 932
Årets avskrivning standardförbättringar	-24 409	-24 409
	-314 341	-314 341

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 805 961	-3 491 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 343 697	40 658 038

Varav

Byggnader	29 294 224	29 584 156
Mark	10 315 483	10 315 483
Standardförbättringar	733 990	758 399

Taxeringsvärden

Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	3 174 000	3 174 000



Totalt taxeringsvärde	78 174 000	78 174 000
<i>varav byggnader</i>	32 932 000	32 932 000
<i>varav mark</i>	45 242 000	45 242 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Torktumlare, tvättmaskin	27 381	27 381
Väggarmatur	28 650	28 650
Porttelefon	47 288	47 288
Låssystem	26 717	26 717
Torkskåp	34 220	34 220
	164 256	164 256
Årets anskaffningar		
Torkskåp	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 256	164 256
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-66 297	-62 875
Installationer	-63 319	-60 648
	-129 616	-123 523
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 422	-3 422
Låssystem	-2 672	-2 672
	-6 094	-6 094
Akkumulerade avskrivningar		
Väggarmatur	-69 719	-66 297
Installationer	-65 991	-63 319
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-135 710	-129 616
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 546	34 640
Varav		
Väggarmatur	0	0
Låssystem	8 014	10 686
Torkskåp	20 532	23 954



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 657	47 267
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 791	32 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 817	12 824
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 220	5 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 485	98 022

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	6 249	13 121
Transaktionskonto	1 069 370	1 142 634
Summa kassa och bank	1 075 619	1 155 756

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 783 270	19 149 995
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-214 140	-480 450
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-9 605 025	-5 930 695
Långfristig skuld vid årets slut	9 964 105	12 738 850

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,21%	2022-09-16	980 000,00	-975 000,00	5 000,00	0,00
SEB	3,21%	2022-09-16	196 310,00	-138 725,00	57 585,00	0,00
SEB	3,21%	2023-06-28	0,00	2 113 725,00	40 000,00	2 073 725,00
SEB	0,75%	2023-06-28	2 925 000,00	0,00	50 000,00	2 875 000,00
SEB	0,62%	2023-12-28	4 656 300,00	0,00	0,00	4 656 300,00
SEB	0,96%	2024-04-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SEB	0,68%	2024-07-28	990 000,00	0,00	20 000,00	970 000,00
SEB	4,27%	2024-12-28	4 754 385,00	0,00	118 140,00	4 636 245,00
SEB	1,22%	2025-01-28	3 648 000,00	0,00	76 000,00	3 572 000,00
Summa			19 149 995,00	1 000 000,00	366 725,00	19 783 270,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 2 925 000 kr, 2 113 725 kr och 4 656 300 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	5 200	5 200
	5 200	5 200

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 973	9 036
Upplupna räntekostnader	3 746	813
Upplupna elkostnader	3 727	3 088
Upplupna vattenavgifter	19 861	0
Upplupna värmekostnader	45 461	0
Upplupna kostnader för renhållning	6 804	2 914
Upplupna revisionsarvoden	17 859	17 500
Upplupna styrelsearvoden	28 558	28 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 108
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	168 439	174 409
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 427	252 627

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 022 000	19 531 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Göteborg, 2023-

Patrik Lundblad

Thea Clausen

Annika Lindstedt

Gudmundur Johannsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olivia 15-17 för år 2022.

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 2022 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 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 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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 Brf Olivia 15-17 för år 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Olivia 15-17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Olivia 15-17 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



