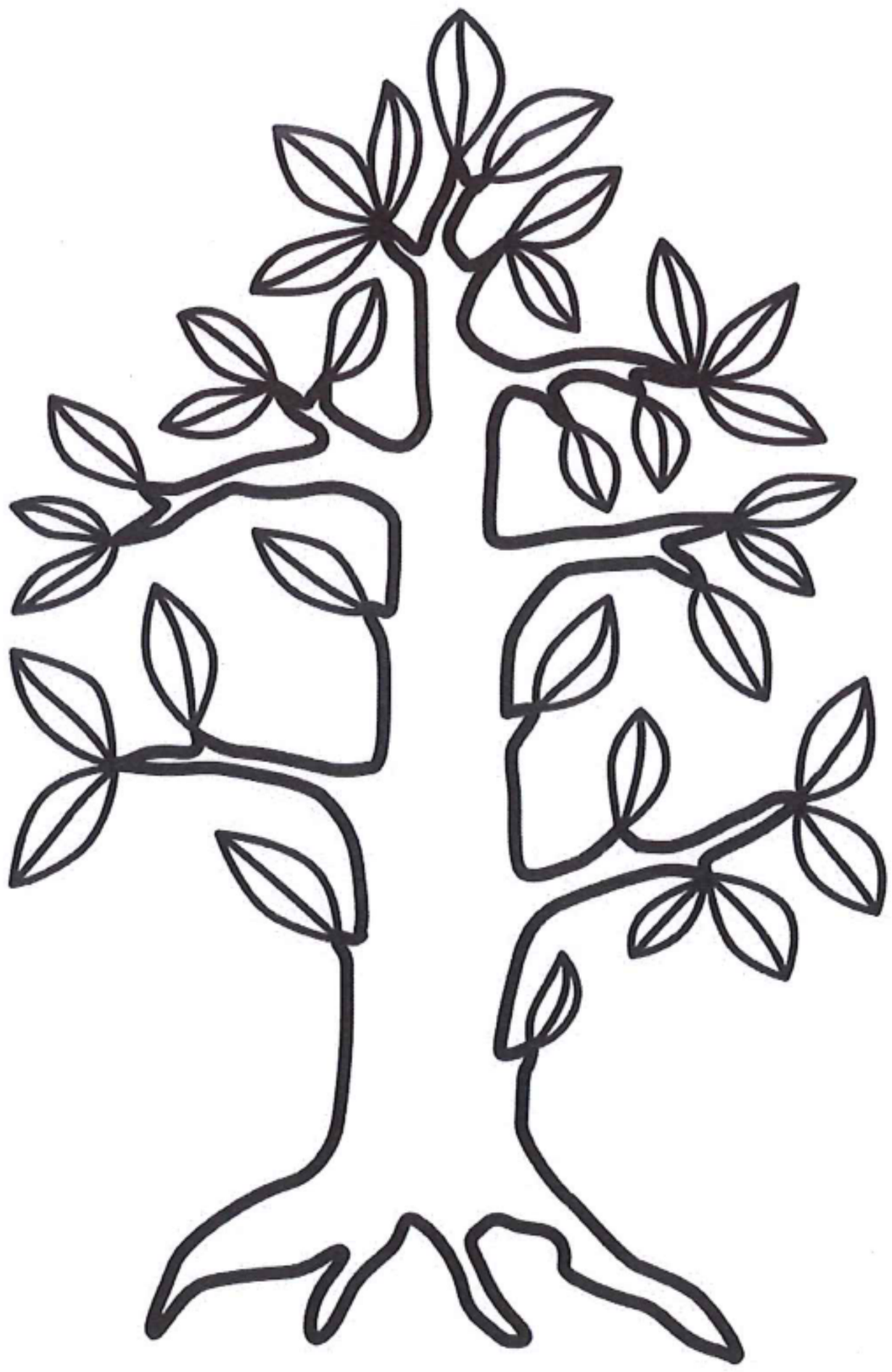
allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2016-07-01 – 2017-06-30

BRF Olivlunden
Org nr: 722000-0124



allabrf.se

K A L L E L S E

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma:

Dag: **Tisdagen den 21 november 2017**
Tid: **18.30**
Plats: **Tornhagsskolans matsal**

Dagordning:

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Val av stämmosekreterare.
e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 revisorer.
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.

Brf Olivlunden

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

Stadgeändring

Den har skett ett antal ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. Stämman föreslås anta nya stadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014 version 2016:1. För att dessa ska bli giltiga krävs att de antas på två efter varandra följande stämmor. Föreslagna ändringar i detalj, en översikt av ändringarna samt det nya stadgeförslaget delas ut separat.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....4
Resultaträkning....9
Balansräkning....10
Noter....12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Budget
Att bo i Brf
Ordlista



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olivlunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Nuvarande stadgar registrerades 2005-12-23.

Årets resultat är högre än föregående år på grund av lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 189 % till 362 %

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 810 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Olivlunden 2 och Ordspråket 1 i Linköpings Kommun med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Kindagatan 21-53, Kindagatan 22-62, Skärkindsgatan 1-5 samt Ydregatan 38-42 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring hos Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	Summa
20	24	44

Total bostadsarea:	3 927 m²
Årets taxeringsvärde	48 110 000
Föregående års taxeringsvärde	48 110 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 69 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte av el	Fortlöpande	
Byte tak utbyggnader	Fortlöpande	
Utbyte golvbrunnar	Fortlöpande	
Byte undercentral	2006/2007	
Fönsterrenovering	2007	
Ny kulvert	2009/2010	
Takrenovering (ny isolering, papp)	2011/2012	
Målning garage och bodar	2014/2015	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Förberedande arbete inför stamrenovering	16
Byte tak burspråk	54

Planerat underhåll

Utbyte av el	
Utbyte av golvbrunnar	
Stamrenovering	

allabrf.se

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Karlsson	Ordförande	2018
Anders Glingesten	Ledamot	2017
Anders Nilsson	Ledamot	2017
Lars-Olov Lundh	Ledamot	2018
Mats Hallberg	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klara Eriksson	Suppleant	2017
Lars-Olof Nilsson	Suppleant	2017
Lena Brynhildsen	Suppleant	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lars Blume	Revisor
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Peter Hallberg	Revisorssuppleant

Valberedning	Kommentar
Agneta Glingesten	Valberedning
Britt Pettersson	Valberedning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har Riksbyggen implementerat ett nytt affärssystem. Detta påverkar layout och till viss del tilläggsupplysningarna. Där år 2016 anges, avses räkenskapsåret 2016/2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

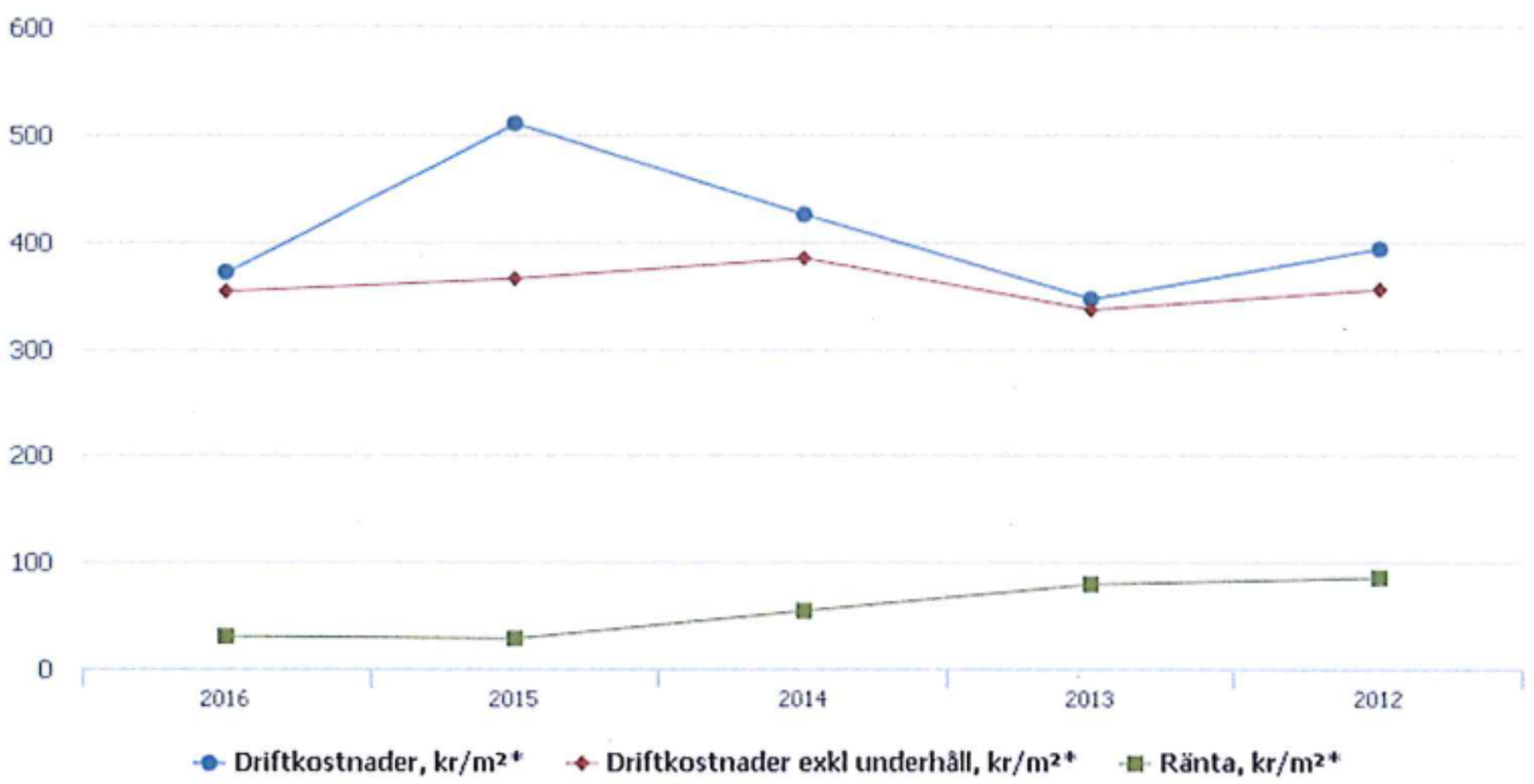
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt



Diagrammet avviker från tidigare år, då den kronologiska ordningen är omvänd.

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 530	2 527	2 503	2 476	2 441
Resultat efter finansiella poster*	455	-81	121	286	99
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	75	75	75	75
Balansomslutning	11 648	11 584	11 685	11 573	11 691
Soliditet %*	9	5	6	5	2
Likviditet %	362	189	192	152	112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	621	620	614	608	599
Driftkostnader, kr/m²*	372	510	425	346	393
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	354	365	384	336	355
Ränta, kr/m²*	30	28	54	79	85
Underhållsfond, kr/m²	125	35	106	71	6
Lån, kr/m²	2 605	2 642	2 677	2 712	2 747

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	128 000	138 147	412 203	-81 363
Disposition enl. årsstämmobeslut			-81 363	81 363
Reservering underhållsfond		295 000	-295 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 250	69 250	
Årets resultat				454 658
Vid årets slut	128 000	363 897	105 090	454 658

Resultatdisposition

Balanserat resultat	330 841
Årets resultat	454 658
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-295 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 250
Summa	559 748
Att balansera i ny räkning	559 748

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 529 538	2 527 032
Övriga rörelseintäkter		448	0
Summa rörelseintäkter		2 529 986	2 527 032
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 460 666	-2 003 538
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 694	-104 715
Personalkostnader	Not 5	-46 437	-44 864
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-354 890	-354 890
Summa rörelsekostnader		-1 969 687	-2 508 007
RÖRELSERESULTAT		560 299	19 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 832	9 422
Räntekostnader och liknande poster		-116 473	-109 810
Summa finansiella poster		-105 641	-100 388
Resultat efter finansiella poster		454 658	-81 363
Årets resultat		454 658	-81 363

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 701 796	10 056 686
Summa materiella anläggningstillgångar		9 701 796	10 056 686
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	91 000	91 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 000	91 000
Summa anläggningstillgångar		9 792 796	10 147 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 635	499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	68 429	30 765
Summa kortfristiga fordringar		87 064	31 264
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 767 795	1 404 754
Summa kassa och bank		1 767 795	1 404 754
Summa omsättningstillgångar		1 854 859	1 436 018
SUMMA TILLGÅNGAR		11 647 655	11 583 704

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 000	128 000
Fond för yttre underhåll		363 897	138 147
Summa bundet eget kapital		491 897	266 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		105 091	412 203
Årets resultat		454 658	-81 363
Summa fritt eget kapital		559 748	330 841
Summa eget kapital		1 051 645	596 988
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 083 850	10 228 850
Summa långfristiga skulder		10 083 850	10 228 850
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		33 994	61 394
Skatteskulder		22 693	10 593
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	145 000	145 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	310 473	540 879
Summa kortfristiga skulder		512 160	757 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 647 655	11 583 704

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Avskrivning/år
Byggnader	Linjär	2%
Standardförbättringar	Linjär	1,50-3,00%
Markanläggningar	Linjär	2,50%-10%
Bredbandsinstallation	Linjär	4,00%

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	2 438 767	2 436 257
Hyror, garage	64 850	64 855
Hyror, p-platser	25 920	25 920
Summa Nettoomsättning	**2 529 538**	**2 527 032**

Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Underhåll	-69 250	-571 238
Reparationer	-88 632	-98 689
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-338 228	-326 128
Försäkringspremier	-64 028	-60 067
Kabel- och digital-TV	-42 312	-42 369
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 500
Sotning	-40 000	0
Snö- och halkbekämpning	-20 777	-27 388
Ersättningar p g a vattenskada	0	-45 200
Förbrukningsmaterial	-2 019	-7 651
Fordons- och maskinkostnader	-497	0
Vatten	-116 175	-162 670
Fastighetsel	-39 290	-36 380
Uppvärmning	-576 719	-564 704
Sophantering och återvinning	-63 130	-62 554
Fastighetsskötsel, övrigt	-1 309	0
Summa Driftkostnader	**-1 460 666**	**-2 003 538**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode administration	-88 357	-84 487
Lokalkostnader	0	-870
Arvode, yrkesrevisorer	-10 225	-10 325
Juridiska kostnader	0	-45
Representation	-2 201	-823
Kontorsmateriel	-2 224	-1 858
Telefon och porto	-88	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 200	-2 200
Konsultarvoden	0	-1 600
Bankkostnader	-2 400	-2 300
Övriga externa kostnader	0	-207
Summa Övriga externa kostnader	**-107 694**	**-104 715**

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	-33 300	-33 300
Lön, ersättning till uppdragstagare	-1 300	0
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
Summa Personalkostnader	-35 600	-34 300
Sociala kostnader	-10 837	-10 564
	-46 437	**-44 864**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 372	8 372
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 416	913
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	20
Övriga ränteintäkter	44	117
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**10 832**	**9 422**

allabrf.se

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Byggnader	2 470 467	2 470 467
Mark	158 400	158 400
Anslutningsavgifter	392 794	392 794
Standardförbättringar	11 665 902	11 665 902
Markanläggning	821 218	821 218
Summa anskaffningsvärden	15 508 781	15 508 781

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 198 717	-2 149 308
Anslutningsavgifter	-94 272	-78 560
Standardförbättringar	-3 026 169	-2 760 589
Markanläggningar	-132 935	-108 748
Summa	- 5 452 093	- 5 097 205
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-49 409	-49 409
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-15 712	-15 712
Årets avskrivning standardförbättringar	-265 582	-265 582
Årets avskrivning markanläggningar	-24 187	-24 187
Summa	- 354 890	- 354 890
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 806 984	- 5 452 095
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 701 796**	**10 056 686**
Varav		
Byggnader	222 340	271 750
Mark	158 400	158 400
Anslutningsavgifter	282 810	298 522
Standardförbättringar	8 374 150	8 639 731
Markanläggningar	664 096	688 283

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2016	2015
182 Garanntikapitalbevis à 500 kronor I Intresseföreningen	91 000	91 000
Summa Andra långfristiga fordringar	**91 000**	**91 000**

allabrf.se

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Upplupna ränteintäkter	995	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 264	30 765
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 170	0
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**68 429**	**30 765**

Not 10 Kassa och bank

	2016	2015
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel SBAB	501 421	500 000
Transaktionskonto I Swedbank	1 265 375	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	903 754
Summa Kassa och bank	**1 767 795**	**1 404 754**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	10 228 850	10 373 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 000	-145 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 083 850	10 228 850

Långivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	0,66%	2018-03-28	487 500,00	0,00	0,00	487 500,00
SEB	0,66%	2018-03-28	415 000,00	0,00	10 000,00	405 000,00
SEB	0,66%	2018-03-28	472 500,00	0,00	10 000,00	462 500,00
SEB	0,77%	2017-07-28	172 000,00	0,00	4 000,00	168 000,00
SEB	0,58%	2018-06-28	427 500,00	0,00	10 000,00	417 500,00
SEB	0,58%	2018-06-28	1 188 600,00	0,00	33 000,00	1 155 600,00
SEB	0,62%	2018-05-28	792 000,00	0,00	18 000,00	774 000,00
SEB	0,62%	2018-05-28	700 000,00	0,00	0,00	700 000,00
SEB	1,15%	2018-11-28	1 428 750,00	0,00	15 000,00	1 413 750,00
SEB	1,39%	2019-11-28	1 428 750,00	0,00	15 000,00	1 413 750,00
SEB	1,39%	2019-11-28	1 428 750,00	0,00	15 000,00	1 413 750,00
SEB	1,72%	2020-10-28	1 432 500,00	0,00	15 000,00	1 417 500,00
Summa			**10 373 850,00**	**0,00**	**145 000,00**	**10 228 850,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 145 000 kr årligen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	7 069	7 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 932	341 860
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 472	191 621
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**310 473**	**540 879**

Ställda säkerheter		
Fastighetssinteckning	11 202 850	11 202 850

Styrelsens underskrifter

Linköping den 21 september 2017

Roger Karlsson

Anders Glingesten

Anders Nilsson

Lars-Olov Lundh

Mats Hallberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 4 / 10 2017

Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Lars Blume
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Olivlunden
Org.nr. 722000-0124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olivlunden för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olivlunden för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 4 oktober 2017

Grant Thornton

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Brf Olivlunden, organisationsnummer 722000-0124

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Olivlunden för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 20/10 2017

Lars Blume
Föreningsrevisor

allabrf.se

Budget 2017/2018

Belopp i tkr	Budget 2018	Prognos 2017	Budget 2017	Utfall 2016
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyresintäkter				
Årsavgifter, bostäder	2 461	2 436	2 436	2 436
Hyror, garage	65	65	65	65
Hyror, p-platser	26	26	26	26
RÖRELSENS INTÄKTER	**2 552**	**2 527**	**2 527**	**2 527**
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftkostnader				
Reparationer	-50	-30	-150	-99
Underhåll	-970	-110	-450	-571
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	-350	-338	-333	-326
Försäkringspremie	-67	-64	-63	-60
Kabel- och digital-TV	-43	-42	-43	-42
Återbäring från RB	2	2	1	2
Sotning	0	-40	0	0
Snö- och halkbekämpning	-30	-30	-25	-27
Ersättningar p g a vattenskada	0	0	0	-45
Förbrukningsmateriel	-5	-5	-5	-8
Vatten	-168	-163	-170	-163
El	-43	-42	-44	-36
Uppvärmning	-597	-580	-589	-565
Sophantering	-65	-63	-65	-62
	-2 386	-1 505	-1 936	-2 003
Övriga externa kostnader				
Förvaltningsarvode	-92	-88	-89	-84
Arvode, yrkesrevisorer	-11	-10	-11	-10
Övriga externa kostnader	-10	-25	-10	-10
	-113	-123	-110	-105
Personalkostnader				
Styrelsearvode och löner	-46	-46	-46	-45
	-46	-46	-46	-45
Avskrivningar av materiella anläggningar				
Byggnader	-355	-355	-355	-355
RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 900**	**-2 029**	**-2 447**	**-2 508**

Belopp i tkr	Budget 2018	Prognos 2017	Budget 2017	Utfall 2016
FINANSIELLA POSTER				
Resultat från finansiella anläggningstillgångar				
Utdelning på andelar i Riksbyggen	8	8	7	8
Ränteintäkter från likviditetsplacering via RB	2	3	2	1
Räntekostnader för fastighetslån	-122	-115	-144	-110
	-112	**-104**	**-135**	**-100**
ÅRETS RESULTAT FÖRE FONDFÖRÄNDRINGAR	**-460**	**394**	**-55**	**-81**
Avsättning till underhållsfond	-295	-295	-295	-295
Ianspråkstagande av underhållsfond	618	110	450	571
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRINGAR	**-137**	**209**	**100**	**195**

Linköping den 18 maj 2017

Roger Karlsson

Anders Nilsson

Mats Hallberg

Anders Glingesten

Lars-Olov Lundh

allabrf.se

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 obegränsadtid. 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planenliga 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.

allabrf.se

BRF Olivlunden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Olivlunden 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

Riksbyggen
Rum för hela livet