allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2017-07-01 – 2018-06-30

BRF Olivlunden
Org nr: 722000-0124



allabrf.se

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Dag: Onsdagen den 21 november 2018
Tid: 18.30
Plats: Tornhagsskolans matsal

Dagordning

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande 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 ska 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:
   1. Inga

   Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
   2. Motion angående färgsättning av förrådsdörr vid entrén

t) Stämmans avslutande

10202 2.0 2.0

allabrf.se

Motion till Brf Olivlunden

Till stämma 2018

Vi föreslår att, som medlem i brf Olivlunden får man själv välja hur man färgsätter sin förrådsdörr, vid entrén. Under förutsättning att de två kulörer, grå och grön, som tillhandahålls av föreningen används.

Argumentet för detta är att vi upplever att entrén blir ljusare och trevligare med en ljus förrådsdörr istället för en mörkgrön. Förrådsdörren ”konkurrerar” då inte heller med ek/teakdörren som sitter precis intill.

Förrådsdörren hade en grå färg innan den gröna målades, så den gröna färgen har inte alltid varit standard.

Övrig färgsättning vid entréer verkar inte vara så styrd som just av förrådsdörrarna. Ex vis. takstolar finns i både grått som i grönt utförande.

En personlig prägel, under förutsättning att det ser snyggt, ordentligt och prydligt ut, borde som vi ser det vara det viktiga.

Linköping 11 aug 2018

Ulf och Gabriella Samuelsson

allabrf.se

Behandling av inlämnad motion till årsstämman 2018 gällande färgsättning av förrådsdörrar.

Styrelsen välkomnar och uppskattar engagemang från medlemmarna.

Till årets stämma har motion inkommit som tar sikte på färgsättning av förrådsdörrar på fastigheternas entrésida.

Motionärerna föreslår att lägenhetsinnehavarna själva ska få välja färg på dörrarna, under förutsättning att valet görs mellan de två kulörer som tillhandahålls av föreningen.

Motionärerna har i motionen angivit fyra argument för sitt förslag:
1 Entrén blir ljusare
2 Förrådsdörren konkurrerar inte med lägenhetsdörren
3 Förrådsdörren hade tidigare en grå ton
4 På andra detaljer vid entrén finns olikheter i färgsättning

1-2 Då motionären föreslår val mellan två av föreningens tillhandahållna färger, grå och grön, anser styrelsen att argumentet inte är relevant.
3 Färgsättning på fastigheternas trädetaljer har över tid ändrats. Av vilken orsak har styrelsen inte idag någon kunskap om.
4 Styrelsen är överens med motionärerna att det idag på vissa detaljer finns olikheter i färgsättning.

Styrelsen vill peka på den ursprungliga idén med färgsättning på fastigheterna. Den var att färgsättning skulle vara ”lika”, vilket var vanlig vid byggnation på 50-talet.
Styrelsen vill värna och bevara de idéer som fanns vid byggandet av området.
Styrelsen är övertygad om att det finns ett intresse från nuvarande medlemmar samt av de som i framtiden tittar på och som är intresserade av vår förenings område och lägenheter att de ursprungliga idéerna lever kvar och förvaltas.
Det gör brf Olivlunden unikt och attraktivt.

Brf Olivlunden representerar 50-talets bostadsbyggande i både färgsättning och utformning och det finns ett kulturintresse att vi vårdar och värnar om ursprunget.

Styrelsen förslår i och med detta
- att motionen är besvarad och
- att motionen avslås

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Kassaflödesanalys
Budget
Att bo i BRF
Ordlista



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olivlunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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 2018-07-05.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

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

Kostnaderna för underhåll har varit högre än föregående år på grund av att stamrenovering har skett. På grund av denna renovering har två nya lån tagits upp på totalt 3,2 Mkr. Det ena lånet på 2 Mkr har bundits på 1 år, ränta 1,29%. Det andra lånet på 1,2 Mkr har lagt med 90-dagars ränta, 0,86%. Se även not 12.

Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 362 % till 166 %. Se bilaga kassaflödesanalys.

I resultatet ingår avskrivningar med 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 769 tkr. Avskrivningar 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 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
20	24	44

Total bostadsarea	3 927 m²

Årets taxeringsvärde	59 752 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 110 000 kr

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 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 54 tkr och planerat underhåll för 4 586 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
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
Byte tak burspråk	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stamrenovering	4 400
Utbyte golvbrunnar	30
Asfaltering	156

Planerat underhåll	
Utbyte av el	
Utbyte av golvbrunnar	
Diverse underhållsmålning	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Karlsson	Ordförande	Stämman	2018
Anders Glingesten	Ledamot	Stämman	2019
Anders Nilsson	Ledamot	Stämman	2019
Lars-Olov Lundh	Ledamot	Stämman	2018
Mats Hallberg	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klara Eriksson	Stämman	2019
Lars-Olof Nilsson	Stämman	2019
Anna Lamberthz	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Peter Hallberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Agneta Glingesten	Stämman
Britt Pettersson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en extra stämma hållits 2018-04-21 då nya stadgar antogs, och dessa registrerades 2018-07-05.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 1%.

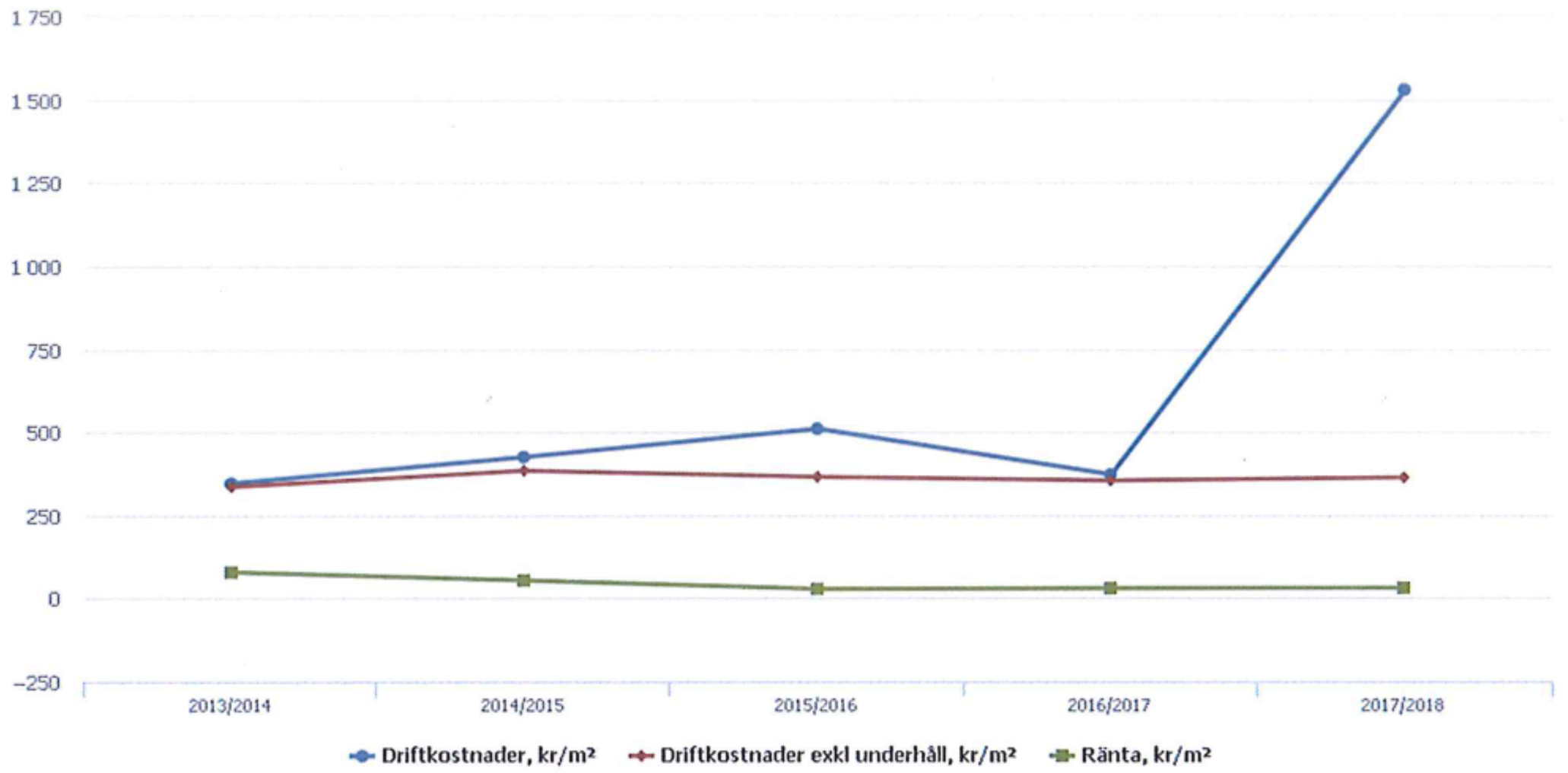
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 627 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 553	2 530	2 527	2 503	2 476
Resultat efter finansiella poster	-4 123	455	-81	121	286
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	75	75	75	75
Balansomslutning	11 000	11 648	11 584	11 685	11 573
Soliditet %	-28	9	5	6	5
Likviditet %	166	362	189	192	152
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	627	621	620	614	608
Driftkostnader, kr/m²	1 530	372	510	425	346
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	363	354	365	384	336
Ränta, kr/m²	31	30	28	54	79
Underhållsfond, kr/m²	0	125	35	106	71
Lån, kr/m²	3 382	2 605	2 642	2 677	2 712

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	128 000	363 897	105 091	454 658
Disposition enl. årsstämmobeslut			454 658	-454 658
Reservering underhållsfond		295 000	-295 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-658 897	658 897	
Årets resultat				-4 122 611
Vid årets slut	**128 000**	**0**	**923 646**	**-4 122 611**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	559 748
Årets resultat	-4 122 611
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-295 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	658 897
Summa	**-3 198 965**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 3 198 965**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 552 792	2 529 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 271	448
Summa rörelseintäkter		**2 570 063**	**2 529 986**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 009 425	-1 460 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 809	-107 694
Personalkostnader	Not 6	-46 010	-46 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 563	-354 890
Summa rörelsekostnader		**-6 580 807**	**-1 969 687**
Rörelseresultat		**-4 010 744**	**560 299**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 668	10 832
Räntekostnader och liknande poster		-121 535	-116 473
Summa finansiella poster		**-111 867**	**-105 641**
Resultat efter finansiella poster		**-4 122 611**	**454 658**
Årets resultat		**-4 122 611**	**454 658**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 348 232	9 701 796
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 348 232**	**9 701 796**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	91 000	91 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**91 000**	**91 000**
Summa anläggningstillgångar		**9 439 232**	**9 792 796**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 213	0
Övriga fordringar		20 959	18 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	66 531	68 429
Summa kortfristiga fordringar		**105 703**	**87 064**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 455 476	1 767 795
Summa kassa och bank		**1 455 475**	**1 767 795**
Summa omsättningstillgångar		**1 561 179**	**1 854 859**
Summa Tillgångar		**11 000 411**	**11 647 655**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 000	128 000
Fond för yttre underhåll		0	363 897
Summa bundet eget kapital		**128 000**	**491 897**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		923 645	105 091
Årets resultat		-4 122 611	454 658
Summa fritt eget kapital		**-3 198 965**	**559 748**
Summa eget kapital		**-3 070 965**	**1 051 645**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 129 290	10 083 850
Summa långfristiga skulder		**13 129 290**	**10 083 850**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	153 560	145 000
Leverantörskulder		67 475	33 994
Skatteskulder		28 193	22 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	692 858	310 473
Summa kortfristiga skulder		**942 086**	**512 160**
Summa Eget kapital och Skulder		**11 000 411**	**11 647 655**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivning/år
Byggnader	Linjär	2%
Standardförbättringar	Linjär	1,5%-3%
Markanläggningar	Linjär	2,5%-10%
Bredbandsinstallation	Linjär	4%

Mark är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 462 432	2 438 767
Hyror, garage	64 800	64 850
Hyror, p-platser	25 560	25 920
Summa nettoomsättning	**2 552 792**	**2 529 538**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 089	448
Övriga rörelseintäkter	190	0
Försäkringsersättningar	8 992	0
Summa övriga rörelseintäkter	**17 271**	**448**

allabrf.se

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-4 585 726	-69 250
Reparationer	-54 314	-88 632
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-343 056	-338 228
Försäkringspremier	-68 190	-64 028
Kabel- och digital-TV	-45 760	-42 312
Återbäring från Riksbyggen	1 375	1 700
Sotning	0	-40 000
Snö- och halkbekämpning	-34 812	-20 777
Förbrukningsmaterial	0	-2 019
Fordons- och maskinkostnader	-169	-497
Vatten	-177 786	-116 175
Fastighetsel	-49 594	-39 290
Uppvärmning	-587 153	-576 719
Sophantering och återvinning	-64 240	-63 130
Fastighetsskötsel övrigt	0	-1 309
Summa driftkostnader	**-6 009 425**	**-1 460 666**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-90 296	-88 357
Lokalkostnader	-1 740	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 690	-10 225
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 152	0
Representation	-1 653	-2 201
Kontorsmateriel	-2 813	-2 224
Telefon och porto	0	-88
Medlems- och föreningsavgifter	-2 200	-2 200
Bankkostnader	-48 240	-2 400
Övriga externa kostnader	-1 800	0
Summa övriga externa kostnader	**-171 809**	**-107 694**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-34 125	-33 300
Lön, ersättning till uppdragstagare	0	-1 300
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-10 885	-10 837
Summa personalkostnader	**-46 010**	**-46 437**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 736	8 372
Ränteintäkter från likviditetsplacering	912	2 416
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	0
Övriga ränteintäkter	0	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**9 668**	**10 832**

allabrf.se

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 470 467	2 470 467
Mark	158 400	158 400
Anslutningsavgifter	392 794	392 794
Tillkommande utgifter	11 665 902	11 665 902
Markanläggning	821 218	821 218
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**15 508 781**	**15 508 781**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 248 126	-2 198 717
Anslutningsavgifter	-109 984	-94 272
Tillkommande utgifter	-3 291 753	-3 026 169
Markanläggningar	-157 122	-132 935
	- 5 806 985	**- 5 452 093**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-49 409	-49 409
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-15 712	-15 712
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-264 255	-265 582
Årets avskrivning markanläggningar	-24 187	-24 187
	- 353 563	**- 354 890**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 6 160 548**	**- 5 806 984**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 348 232**	**9 701 796**
Varav		
Byggnader	172 931	222 340
Mark	158 400	158 400
Anslutningsavgifter	267 098	282 810
Tillkommande utgifter	8 109 894	8 374 150
Markanläggningar	639 909	664 096

	2018	2017
Totalt taxeringsvärde	**59 752 000**	**48 110 000**
varav byggnader	29 392 000	20 302 000
varav mark	30 360 000	27 808 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
182 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	91 000	91 000
Summa andra långfristiga fordringar	**91 000**	**91 000**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	995
Förutbetalda försäkringspremier	34 925	33 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 606	34 170
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**66 531**	**68 429**

allabrf.se

Not 11 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel SBAB	3 328	501 421
Transaktionskonto i Swedbank	1 451 148	1 265 375
Summa kassa och bank	**1 455 476**	**1 767 795**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	13 282 850	10 228 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-153 560	-145 000
Långfristig skuld vid årets slut	**13 129 290**	**10 083 850**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB			487 500,00	-487 500,00	0,00	0,00
SEB			462 500,00	-455 000,00	7 500,00	0,00
SEB			405 000,00	-397 500,00	7 500,00	0,00
SEB	0,85%	2019-03-28	0,00	1 340 000,00	5 000,00	1 335 000,00
SEB			700 000,00	-700 000,00	0,00	0,00
SEB			774 000,00	-756 000,00	18 000,00	0,00
SEB	0,81%	2019-05-28	0,00	1 456 000,00	0,00	1 456 000,00
SEB	1,15%	2018-11-28	1 413 750,00	0,00	15 000,00	1 398 750,00
SEB	0,86%	2019-06-28	417 500,00	0,00	10 000,00	407 500,00
SEB	0,86%	2019-06-28	1 155 600,00	0,00	33 000,00	1 122 600,00
SEB	0,86%	2019-06-28	0,00	1 200 000,00	0,00	1 200 000,00
SEB	0,73%	2019-07-28	168 000,00	0,00	5 000,00	163 000,00
SEB	1,39%	2019-11-28	1 413 750,00	0,00	15 000,00	1 398 750,00
SEB	1,39%	2019-11-28	1 413 750,00	0,00	15 000,00	1 398 750,00
SEB	1,72%	2020-10-28	1 417 500,00	0,00	15 000,00	1 402 500,00
SEB	1,29%	2021-01-28	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			**10 228 850,00**	**3 200 000,00**	**146 000,00**	**13 282 850,00**

Tre av föreningens lån slogs 2018-03-28 ihop till ett lån på 1 340 000 kr som omsätts 2019-03-28. Ytterligare två lån slogs sedan ihop till ett lån på 1 456 000 kr som omsätts 2019-05-28. Föreningen har dessutom tagit upp 2 nya lån. Det ena på 2 000 000 kr bands på 3 år till 2021-01-28 och det andra på 1 200 000 kr omsätts 2019-06-28 , s k 90 dagars ränta.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 153 560 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 153 560 kr årligen.

allabrf.se

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	8 071	7 069
Upplupna driftskostnader Tekniska Verken	43 555	63 863
Upplupna underhållskostnader	422 149	30 569
Övriga upplupna drift och underhållskostnader	10 690	10 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 393	198 472
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**692 858**	**310 473**

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	13 155 350	11 202 850

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping den 26 september 2018

Roger Karlsson

Anders Glingesten

Anders Nilsson

Lars-Olov Lundh

Mats Hallberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 28 / 9 2018

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Lars Blume
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

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 2018 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 i föreningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 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 28 september 2018

Grant Thornton Sweden AB

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 2017-07-01 – 2018-06-30. 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 14 / 10 2018

Lars Blume
Föreningsrevisor

Kassaflödesanalys

	2018-06-30	2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 122 611	454 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	353 563	354 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-3 769 048**	**809 548**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 639	-55 800
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	421 366	-245 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3 366 321**	**508 041**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 054 000	-145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 054 000**	**-145 000**
Årets kassaflöde	**-312 321**	**363 041**
Likvidamedel vid årets början	**1 767 795**	**1 404 754**
Likvidamedel vid årets slut	**1 455 475**	**1 767 795**

allabrf.se

Budget 2018/2019

Belopp i tkr	Budget 2019	Prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyresintäkter				
Årsavgifter, bostäder	2 487	2 462	2 461	2 439
Hyror, garage	81	65	65	65
Hyror, p-platser	31	26	26	26
RÖRELSENS INTÄKTER	**2 599**	**2 553**	**2 552**	**2 530**
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftkostnader				
Reparationer	-50	-60	-50	-89
Underhåll	-130	-4 580	-970	-69
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	-349	-344	-350	-338
Försäkringspremie	-71	-68	-67	-64
Kabel- och digital-TV	-42	-42	-43	-42
Återbäring från RB	2	2	2	2
Sotning	0	0	0	-40
Snö- och halkbekämpning	-30	-35	-30	-21
Förbrukningsmateriel m m	-5	-2	-5	-3
Vatten	-180	-218	-168	-116
El	-55	-54	-43	-39
Uppvärmning	-610	-592	-597	-576
Sophantering	-65	-63	-65	-63
	-1 585	-6 056	-2 386	-1 459
Övriga externa kostnader				
Förvaltningsarvode	-90	-90	-92	-88
Arvode, yrkesrevisorer	-11	-11	-11	-10
Övriga externa kostnader	-20	-65	-10	-10
	-121	-166	-113	-108
Personalkostnader				
Styrelsearvode och löner	-49	-48	-46	-46
	-49	-48	-46	-46
Avskrivningar av materiella anläggningar				
Byggnader	-355	-355	-355	-355
RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 110**	**-6 625**	**-2 900**	**-1 968**

allabrf.se

Belopp i tkr	Budget 2019	Prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
FINANSIELLA POSTER				
Resultat från finansiella anläggningstillgångar				
Utdelning på andelar i Riksbyggen	8	8	8	8
Ränteintäkter från likviditetsplacering via RB	0	3	2	2
Räntekostnader för fastighetslån	-163	-119	-122	-117
	-155	**-108**	**-112**	**-106**
ÅRETS RESULTAT FÖRE FONDFÖRÄNDRINGAR	334	-4 180	-460	455
Avsättning till underhållsfond	-295	-295	-295	-295
Ianspråkstagande av underhållsfond	130	659	618	69
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRINGAR	**169**	**-3 816**	**-137**	**229**

Linköping den 17/5 2018

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 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 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

allabrf.se

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