

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

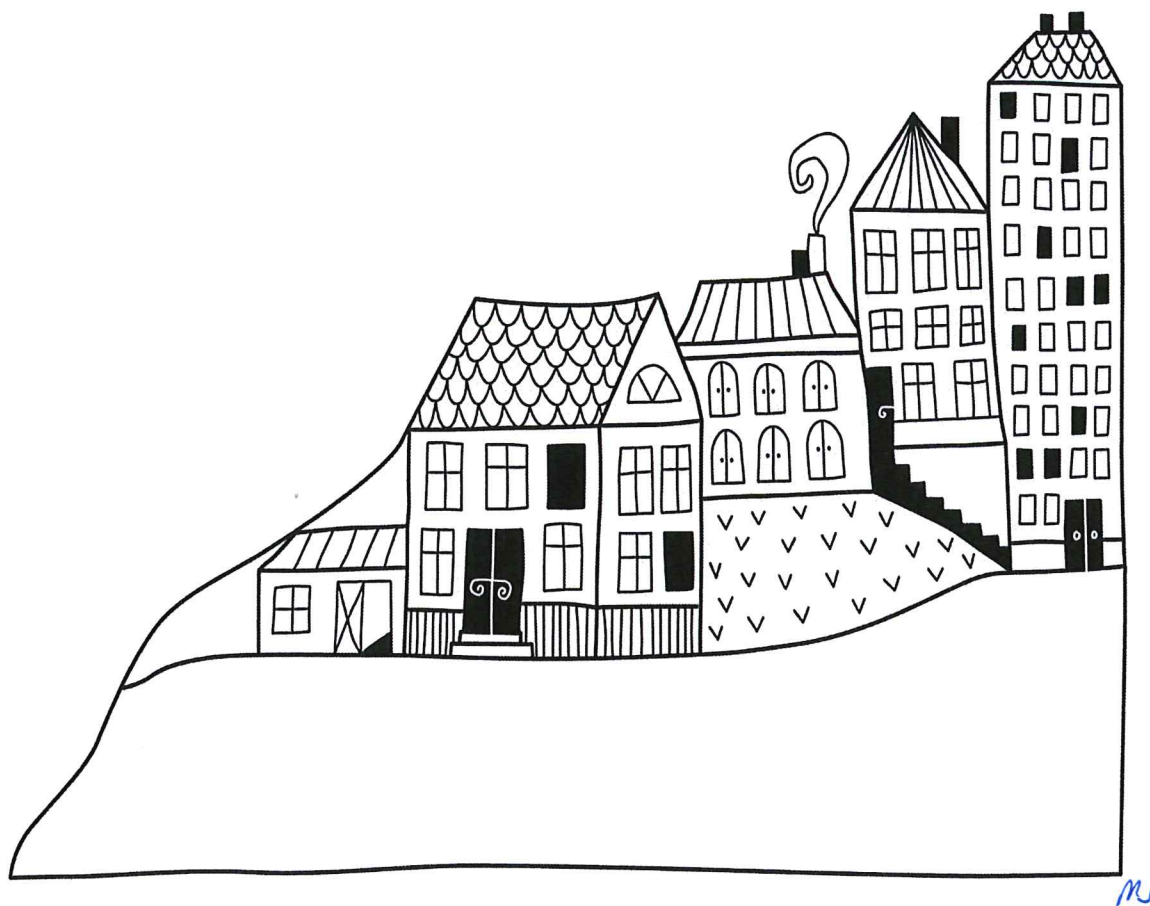
BRF Olivsnäcken 1
Org nr: 769628-5837



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olivsnäcken 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-25.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 234 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Det negativa resultatet är en följd av underhåll som utförts på fastigheten.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivsnäcken 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 22 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Vinamans väg och Sunamans väg i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
		12	6	4		22

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Carportar	P-platser
		14	12

Total bostadsarea: 2 273 m²

Varav hyresrätter: 424 m²

MS

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El (rörlig del)	Bixia AB
El (nät-del)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten/avfall	Växjö kommun
Hisslarm	SOS Alarm AB
Återvinning	Sita AB
Ventilation	Egain AB
Kabel-TV	Com Hem AB

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 384 tkr och planerat underhåll för 6 941 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnads- och ekonomiskt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 15 åren enligt underhållsplan uppgår underhållskostnaden till 3777tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 252tkr (111kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 95tkr (42kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Inför ombildning till bostadsrättsförening 2014 gjordes en besiktning där det konstaterades att fastigheten hade eftersatt underhåll. Därför sattes pengar av direkt vid ombildningen för det underhåll som bedömdes behöva utföras de nästkommande 11 åren. Den avsättning som gjordes tillsammans med årlig avsättning om 95tkr skall täcka föreningens underhållskostnader enligt underhållsplanen. Efter årets badrumsrenovering och andra utförda underhåll sedan starten har styrelsen konstaterat att underhållsplanen följs. Fyra av lägenheterna som badrumsrenovering utförts på, äger föreningen och kommer att bistå föreningen med försäljningsintäkter vid framtida lägenhetsförsäljningar.


I underhållskostnaden för 2017 finns en kostnad på 733 tkr för en vattenskada som uppstått, denna täcks av en försäkringsersättning (övriga rörelseintäkter 704tkr) bortsett en självrisk. Då dessa poster inte är reglerade 20171231 så finns båda posterna med i balansräkningen.

Styrelsen konstaterar att resultatet 2017 efter justering för badrumsrenovering och övrigt extra underhållsarbete enligt underhållsplan blir +59 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	6 885
Huskropp utvändigt	56

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Svensson	Ordförande		2019
Göran Axelsson	Vice ordförande		2019
Boris Belestam	Sekreterare		2019
Helene Kratz	Ledamot		2018
Kenneth Karlsson	Ledamot		2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Åberg		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young Mikael Svensson	Registrerat Revisionsbolag Auktoriserad Revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kurt Hollström Sanna Östmark Sandra Lagerstedt	Sammanställande

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har under våren 2018 sålt en lägenhet för 1860 tkr och vinsten blev 500 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31.

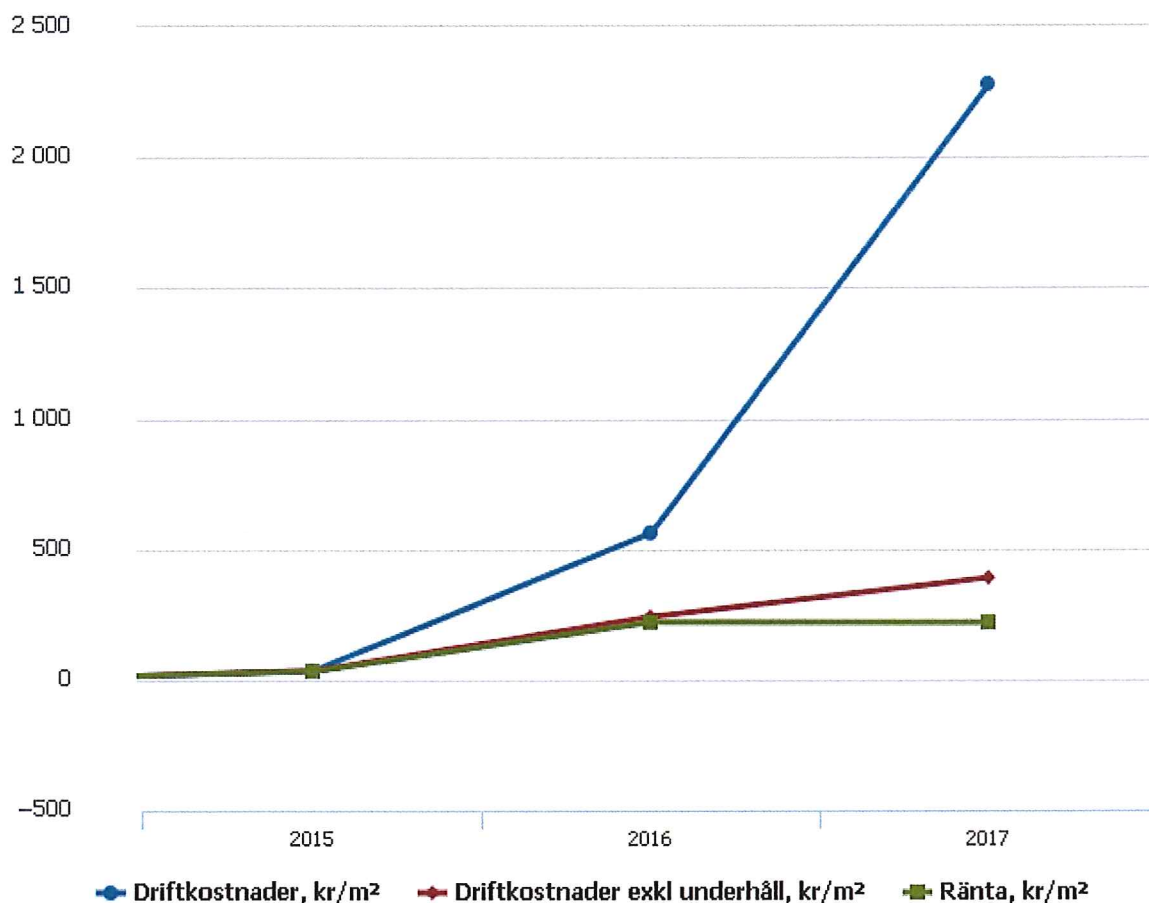
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 482 kr/m²/år. *mj*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 574	1 456	286
Resultat efter finansiella poster	-6 555	-816	24
Årets resultat	-6 555	-816	24
Resultat exklusive avskrivningar	-6 234	-495	72
Balansomslutning	46 077	52 076	50 514
Soliditet %	40	48	47
Likviditet %	247	964	687
Driftkostnader, kr/m²	3 450	563	35
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	396	242	35
Ränta, kr/m²	219	221	33
Underhållsfond, kr/m²	0	0	6
Lån, kr/m²	11 247	11 361	11 361

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. *MJ*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	24 987 000	933 100	0	23 900	-816 403
Disposition enl. årsstämmobeslut				-816 403	816 403
Reservering underhållsfond			95 000	-95 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 000	95 000	
Årets resultat					-6 555 380
Vid årets slut	24 987 000	933 100	0	-792 503	-6 555 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-792 503
Årets resultat	-6 555 380
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-95 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 000
Summa	-7 347 883

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -7 347 883

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 573 633	1 456 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	712 707	41
Summa rörelseintäkter		2 286 339	1 456 534
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 842 304	-1 280 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 108	-223 715
Personalkostnader	Not 6	0	-900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 581	-321 639
Summa rörelsekostnader		-8 342 993	-1 826 443
Rörelseresultat		-6 056 654	-369 909
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	56 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-498 726	-503 449
Summa finansiella poster		-498 726	-446 494
Resultat efter finansiella poster		-6 555 380	-816 403
Årets resultat		-6 555 380	-816 403

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 910 071	41 231 652
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	380 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 290 071	41 231 652
Summa anläggningstillgångar		41 290 071	41 231 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	86 390	250
Övriga fordringar	Not 13	726 745	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	20 076	19 120
Summa kortfristiga fordringar		833 211	19 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 954 209	10 825 315
Summa kassa och bank		3 954 209	10 825 315
Summa omsättningstillgångar		4 787 420	10 844 685
Summa Tillgångar		46 077 491	52 076 337

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 920 100	25 920 100	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	25 920 100	25 920 100	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-792 503	23 900	
Årets resultat	-6 555 380	-816 403	
Summa fritt eget kapital	-7 347 883	-792 503	
Summa eget kapital	18 572 217	25 127 597	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 565 668	25 824 000
Summa långfristiga skulder		25 565 668	25 824 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	110 873	48 010
Skatteskulder	Not 18	56 826	27 896
Övriga skulder	Not 19	1 626 232	893 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	145 675	155 789
Summa kortfristiga skulder		1 939 606	1 124 740
Summa Eget kapital och Skulder		46 077 491	52 076 337

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 096 154	1 037 243
Hyror, bostäder	437 052	432 348
Hyror, p-platser	42 677	41 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 250	-3 958
Rabatter	0	-50 140
Summa nettoomsättning	1 573 633	1 456 493

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	896	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	41
Övriga rörelseintäkter	7 500	0
Försäkringsersättningar	704 325	
Summa övriga rörelseintäkter	712 707	41

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-6 941 166	-730 653
Reparationer	-384 302	-69 992
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 930	-27 896
Försäkringspremier	-19 120	-13 182
Kabel- och digital-TV	-19 142	-19 207
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 134	-3 692
Obligatoriska besiktningar	-5 687	-7 605
Bevakningskostnader	-1 013	0
Snö- och halkbekämpning	-5 541	-8 232
Förbrukningsinventarier	-1 804	-2 407
Fordons- och maskinkostnader	-14 375	0
Vatten	-128 986	-140 382
Fastighetsel	-36 088	-23 882
Uppvärmning	-176 882	-172 485
Sophantering och återvinning	-47 444	-53 768
Förvaltningsarvode drift	-30 689	-6 806
Summa driftkostnader	-7 842 304	-1 280 189

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 981	-128 752
IT-kostnader	-2 779	-600
Arvode, yrkesrevisor	-14 275	-10 175
Övriga förvaltningskostnader	-5 228	-14 373
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-896	0
Kontorsmateriel	-1 425	0
Telefon och porto	-7 253	-5 971
Medlems- och föreningsavgifter	-576	-576
Konsultarvoden	0	-47 856
Bankkostnader	-100	-33
Övriga externa kostnader	-3 595	-15 379
Summa övriga externa kostnader	-179 108	-223 715

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga personalkostnader	0	-900
Summa personalkostnader	0	-900

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-321 581	-321 639
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-321 581	-321 639

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	0	56 955
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	56 955

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	92	0
Räntekostnader till kreditinstitut	-498 818	-503 449
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-498 726	-503 449

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden****Vid årets början**

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	32 131 304	31 830 091
Mark	9 469 700	9 398 460
	41 601 004	41 228 551

Årets anskaffningar

Byggnader		301 213
Mark		71 240
	0	372 453

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**41 601 004 41 601 004****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-369 352	-47 713
-----------	----------	---------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-321 581	-321 639
-----------------------------	----------	----------

Summa årets avskrivningar**-321 581 -321 639****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-690 933 369 352****Restvärde enligt plan vid årets slut****40 910 071 41 231 652****Varav**

Byggnader	31 440 371	31 761 952
Mark	9 469 700	9 469 700

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**2017-12-31 2016-12-31****Pågående ny- och ombyggnation samt förskott****380 000 0****Vid årets slut****380 000 0**
MJ

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	250	250
Kundfordringar	86 140	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	86 390	250

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Andra kortfristiga fordringar	726 745	0
Summa övriga fordringar	726 745	0

- Där 704 325kr av de 726 745kr avser fordran hos försäkringsbolag.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 076	19 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 076	19 120

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	3 635 046	10 338 636
Transaktionskonto	319 163	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	486 679
Summa kassa och bank	3 954 209	10 825 315

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	25 565 668	25 824 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-	-258 332
Långfristig skuld vid årets slut	25 565 668	25 824 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amortering	Utg. skuld
Länsförsäkringar Kronoberg			5 500 000			5 500 000
Länsförsäkringar Kronoberg			5 500 000			5 500 000
Länsförsäkringar Kronoberg			5 500 000			5 500 000
Länsförsäkringar Kronoberg			9 324 000		258 332	9 065 668
Summa			25 824 000,00	0,00	258 332,00	25 565 668,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 0 kr årligen

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	110 873	48 010
Summa leverantörsskulder	110 873	48 010

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	56 826	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	27 896
Summa skatteskulder	56 826	27 896

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	893 045	893 045
Skuld kopplad till vattenskada	733 187	0
Summa övriga skulder	1 626 232	893 045

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	0	1 089
Upplupna värmekostnader	24 105	23 883
Upplupna revisionsarvoden	12 700	10 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 870	120 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 675	155 789

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	25 824 000	25 824 000

Styrelsens underskrifter

Växjö 2018-05-18

Ort och datum



Jonas Svensson



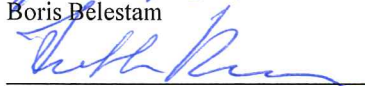
Göran Axelsson



Boris Belestam



Helene Kratz



Kenneth Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 18 maj 2018*



Ernst & Young AB
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olivsnäcken 1, org.nr 769628-5837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olivsnäcken 1 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Olivsnäcken 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 18 maj 2018

Ernst & Young AB



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

BRF Olivsnäcken 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Olivsnäcken 1 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

