

# Årsredovisning 2020

BRF OLIVEN

716401-4099



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OLIVEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



*Handwritten signatures in blue ink.*

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.



# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter även en lokal med hyresrätt

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-07-09.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningen

Föreningen ligger i Uppsala kommun, stadsdelen Luthagen, och har beteckningen Luthagen 67:8 med gatadress Syslomanngatan 27 samt Luthagesplanaden 11.

På tomten finns två bostadshus innehållande 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal upplåten med hyresrätt. Den totala arean enligt taxeringbesked uppgår till 4 943 kvm varav 4 500 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelningen i bostadshusen är:

1 rum och kök 19 st  
2 rum och kök 17 st  
3,5 rum och kök 6 st  
5 rum och kök 13 st  
6 rum och kök 5 st

#### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial och försäkringen omfattar även en ansvarsförsäkring för föreningens styrelse.

Styrelsens sammansättning

Mats Helenius	Ordförande
Peter Fagerström	Vice ordförande
Emelie Bergman Perland	Kassör
George Van Der Veer	Ledamot
Gunnar Vegerfors	Ledamot
Else Sandberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisor

Tommy Winberg Revisor

Planerade underhåll

Föreningen fortsätter planering för uppgradering av fastighetens yttre miljö. Under 2021 kommer innerdörrar till hissarna att installeras.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo i Uppsala
Teknisk förvaltning	Sweax

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningen planerar en avgiftsförändring om 3 % från januari 2021.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året slutfört takreoveringen och installation av solpaneler för produktion av egen elkraft. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts med godkänt resultat. Föreningen har även tecknat nytt avtal om den tekniska förvaltningen med Upplands Fastighetsservice som därmed ersätter Sweax som under många år förvaltade vår fastighet.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 669 075	2 570 044	2 523 157	2 440 175
Resultat efter fin. poster	-1 804 086	-1 031 659	234 888	-281 339
Soliditet, %	7	15	23	22
Yttre fond	30 135	314 577	284 442	254 307
Taxeringsvärde	80 646 000	80 646 000	63 501 000	63 501 000
Bostadsyta, kvm	4 500	4 500	4 500	4 500
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	514	514	514	514
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 691	3 786	2 857	2 928
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,42	1,69	1,94
Belåningsgrad, %	98,45	103,66	77,16	78,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	10 187 699	-	-	10 187 699
Upplåtelseavgifter	1 477 105	-	-	1 477 105
Fond, yttre underhåll	314 577	-	-284 442	30 135
Balanserat resultat	-7 924 358	-1 031 659	284 442	-8 671 575
Årets resultat	-1 031 659	1 031 659	-1 804 086	-1 804 086
<b>Eget kapital</b>	<b>3 023 364</b>	<b>0</b>	<b>-1 804 086</b>	<b>1 219 279</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 671 575
Årets resultat	<u>-1 804 086</u>
<b>Totalt</b>	<b>-10 475 660</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30 135
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 135
Balanseras i ny räkning	<u>-10 475 660</u>
	<b>-10 475 660</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'HAF' and 'GV'.



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>NETTO- OCH RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 669 075	2 570 044
Övriga rörelseintäkter	3	68 876	2 523
<b>Summa netto- och rörelseintäkter</b>		<b>2 737 951</b>	<b>2 572 567</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4-8	-3 823 989	-2 875 737
Övriga externa kostnader	9	-161 316	-225 447
Personalkostnader	10	-49 680	-59 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 835	-230 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 289 819</b>	<b>-3 391 554</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 551 869</b>	<b>-818 988</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 316	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-256 533	-212 671
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-252 217</b>	<b>-212 671</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 804 086</b>	<b>-1 031 659</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 804 086</b>	<b>-1 031 659</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	16 868 719	16 436 289
Maskiner och inventarier	13	40 530	12 091
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 909 249</b>	<b>16 448 380</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 909 249</b>	<b>16 448 380</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 583	60 912
Övriga fordringar	14	12 178	12 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	197 241	51 110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>226 002</b>	<b>124 200</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 601 104	4 114 519
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 601 104</b>	<b>4 114 519</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 827 106</b>	<b>4 238 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 736 355</b>	<b>20 687 098</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 664 804	11 664 804
Fond för yttre underhåll		30 135	314 577
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 694 939</b>	<b>11 979 381</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 671 575	-7 924 358
Årets resultat		-1 804 086	-1 031 659
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 475 660</b>	<b>-8 956 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 219 279</b>	<b>3 023 364</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		120 182	120 182
<b>Summa avsättningar</b>		<b>120 182</b>	<b>120 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	11 209 100	16 570 896
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 209 100</b>	<b>16 570 896</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 398 796	466 576
Leverantörsskulder		429 800	175 946
Skatteskulder		11 024	8 693
Övriga kortfristiga skulder		22 434	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	325 740	321 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 187 794</b>	<b>972 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 736 355</b>	<b>20 687 098</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
PF  
GV

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 114 519</b>	<b>778 796</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 804 086	-1 031 659
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	254 835	230 376
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 549 251</b>	<b>-801 283</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 802	38 709
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	282 918	-68 984
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 368 135</b>	<b>-831 559</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-715 704	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-715 704</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	-14 143
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-429 576	4 181 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-429 576</b>	<b>4 167 281</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 513 415</b>	<b>3 335 722</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 601 104</b>	<b>4 114 519</b>



# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Oliven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	400	0
Hysesintäkter, lokaler	111 623	109 540
Hysesintäkter, p-platser	103 944	102 969
Intäktsreduktion	-25 411	0
Årsavgifter, bostäder	2 311 440	2 312 715
Övriga intäkter	167 079	44 820
<b>Summa</b>	<b>2 669 075</b>	<b>2 570 044</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Erhållna statliga bidrag	6 352	0
Inkassoavgift	0	-180
Öres- och kronutjämning	-1	177
Övriga fakturerade kostnader	0	2 526
Övriga intäkter	62 212	0
Övriga rörelseintäkter	313	0
<b>Summa</b>	<b>68 876</b>	<b>2 523</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	49 897	42 579
Fastighetsskötsel	133 697	131 840
Snöskottning	2 923	16 411
Trädgårdsarbete	0	5 440
Övrigt	0	533
<b>Summa</b>	<b>186 517</b>	<b>196 802</b>

NOT 5, REPARATIONER	2020	2019
Kabel-tv/bredband	-15 189	0
Reparationer	153 277	91 392
<b>Summa</b>	<b>138 088</b>	<b>91 392</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Takbyte	2 328 001	1 483 140
<b>Summa</b>	<b>2 328 001</b>	<b>1 483 140</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	56 391	67 191
Sophämtning	44 939	63 780
Uppvärmning	583 399	627 861
Vatten	161 109	111 965
<b>Summa</b>	<b>845 838</b>	<b>870 798</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	144 806	7 730
Fastighetsförsäkringar	58 618	42 691
Fastighetsskatt	102 200	99 080
Kabel-TV	19 921	84 104
<b>Summa</b>	<b>325 545</b>	<b>233 605</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	3 554
Kameral förvaltning	83 000	81 004
Revisionsarvoden	5 000	0
Övriga förvaltningskostnader	73 316	140 889
<b>Summa</b>	<b>161 316</b>	<b>225 447</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	5 000
Löner, tjänstemän	0	43 999
Sociala avgifter	9 681	10 995
Styrelsearvoden	39 999	0
<b>Summa</b>	<b>49 680</b>	<b>59 994</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 533	212 667
Övriga räntekostnader	0	4
<b>Summa</b>	<b>256 533</b>	<b>212 671</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'FF' and '4U'.

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	21 225 359	21 225 359
Årets inköp	679 654	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	21 905 013	21 225 359
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 789 070	-4 564 502
Årets avskrivning	-247 224	-224 568
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-5 036 294	-4 789 070
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16 868 719</b>	<b>16 436 289</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 405 000</i>	<i>2 405 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 860 000	40 860 000
Taxeringsvärde mark	39 786 000	39 786 000
<b>Summa</b>	<b>80 646 000</b>	<b>80 646 000</b>
<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	392 080	392 080
Inköp	36 050	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	428 130	392 080
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-379 990	-374 182
Avskrivningar	-7 611	-5 808
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-387 601	-379 990
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>40 530</b>	<b>12 091</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	12 178	12 178
<b>Summa</b>	<b>12 178</b>	<b>12 178</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	135 352	2 108
Försäkringspremier	10 266	7 308
Förvaltning	21 590	20 750
Kabel-TV	0	19 921
Vatten	14 863	5 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 170	-4 281
<b>Summa</b>	<b>197 241</b>	<b>51 110</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,70 %	2 960 000	3 040 000
Swedbank	2021-10-25	1,92 %	3 034 000	3 116 000
Swedbank	2030-06-19	1,43 %	1 712 500	1 762 500
Swedbank	2021-10-25	1,27 %	2 036 796	2 093 372
Swedbank	2024-06-19	0,98 %	2 475 600	2 525 600
Swedbank	2029-11-23	1,50 %	4 389 000	4 500 000
<b>Summa</b>			<b>16 607 896</b>	<b>17 037 472</b>
Varav kortfristig del			5 398 796	
Varav avser amortering inom 12 månader			466 576	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

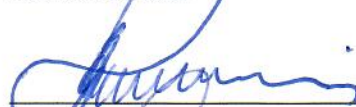
NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	5 505	5 873
Förutbetalda avgifter/hyror	225 934	210 197
Uppvärmning	77 346	82 219
Utgiftsräntor	16 955	23 212
<b>Summa</b>	<b>325 740</b>	<b>321 501</b>




NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 118 000	17 118 000
<b>Summa</b>	<b>17 118 000</b>	<b>17 118 000</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2021 - 03 - 18  
Ort och datum

  
Mats Helenius  
Styrelseordförande

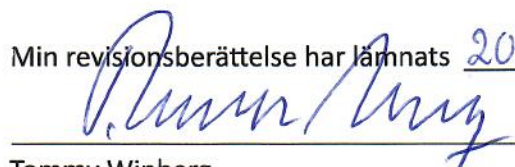
  
Peter Fagerström  
Vice ordförande

  
Emelie Bergman Perland  
Kassör

  
George Van Der Veer  
Ledamot

  
Gunnar Vegerfors  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 18

  
Tommy Winberg  
Revisor