

Brf Oliven Vega
Org nr 769615-9230

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-30.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Koncernstruktur

Föreningen äger 100% av aktierna i dotterbolaget Olivedal 9:9 Fastighets AB 556989-8249. Koncernredovisning har inte upprättat enligt årsredovisninglagen 7 kapitlet 3§. Aktiebolaget kommer att likvideras under 2016.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Olivedal 9:9 Fastighet AB. Därefter överläts fastigheten från AB till Brf. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med byggår 1929 och värdeår 1954. Byggnadens totalyta är 1275 kvm, fördelat på 22 lägenheter om 1185 kvm samt 1 lokal om 90 kvm. Av dessa lägenheter är 17 bostadsrätt och 5 hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	7 244 909
Anskaffningsvärde mark	6 763 325
Taxeringsvärde byggnad	9 598 000 kr
Taxeringsvärde mark	8 960 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	18 000 000 kr
Lokaler	558 000 kr

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 r o k	2 r o k	3 r o k
8	7	7

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Affärslokal	90	2016-09-30

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förvärv av fastighet 11/6 2015
- Renovering och försäljning av en lägenhet
- Påbörjad byte av porttelefon
- Upprättandet av 2 st mc-platser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Takmålning + plåtarbete på tak
- Balkongbygge
- Viss upprustning av hyreslägenhet
- Forts arbete av porttelefon

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	19
Antal tillkommande medlemmar	4
Antal avgående medlemmar	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22

Under året har 2 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Yttertak		2016	200 000

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Chandler Bosch	Ordf/ledamot
Riita Kober	Ledamot - avflyttad januari 2016
Fatima Hollander	Ledamot

Alexandra Cedeqvist Suppleant

Valberedning

Revisorer	Mikael Thorell	Auktoriserad revisor	Revisionsaktiebolaget Trirev
------------------	----------------	----------------------	------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-25

Extra föreningsstämma 2015-05-21 där beslut togs att förvärva fastigheten Olivedal 9:9 samt ett första beslut om att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma 2015-10-07 där kompletteringsval av suppleant och revisor gjordes samt beslut om nya stadgar.

Föreningens ekonomi

Föreningen köpte fastigheten 2015 och är ny som fastighetsägare. Föreningen hade vid köptillfället 32% av lägenheterna i form av hyresrätter vilket innebär att föreningen fick ta lite mer i lån för att finansiera fastighetsköpet. Andelen hyresrätter gör också att föreningen får en optimal situation inför framtiden när föreningen kan realisera de "låsta tillgångarna" och får då en god framtida intäkt.

Värdet i hyreslägenheterna till dagens datum skulle kunna i princip finansiera större delen av föreningslånet vid en eventuell försäljning av hyreslägenheterna. Föreningen har haft efter köptillfället två st upplåtelser av hyresrätter, en till en extern köpare och den andra till en befintlig hyresgäst.

Vidare så har fastigheten besiktigats och det har konstaterats att fastigheten är i gott skick. Föreningen kommer under 2016 beställa en underhållsplan för att få en djupare analys och underlag för avsättningsbehovet för de kommande 30 åren.

Föreningen har en lokal vars lokalhyra under 2015 omförhandlades för att motsvara aktuell marknadshyra.

Styrelsens samlade bedömning av ekonomin är att den är god och stabil. Vi har en god framtida intäkt i hyreslägenheterna som motsvarar större delen av föreningslånet. Det råder låga räntor i dagsläget men detta kan förändras. Vi har inga större åtgärder på gång och vi har en stabil lokalhyresgäst med omförhandlat villkor med en ny hyra som är justerat mot marknadsnivå.

Första årets verksamhet omfattar perioden 150611-151231 då föreningen förvärvade sin fastighet 2015-06-11 och har därmed inte haft någon verksamhet för detta datum.

~

Flerårsöversikt

		<u>201506 - 201512</u>
Nettoomsättning	tkr	477
Resultat efter finansiella poster	tkr	-283
Lån/kvm bostadsrättsyta	tkr	20
Soliditet	%	63,3

Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

Årets resultat före förändring av yttre fond	-283 406
Årets avsättning till yttre fond	-31 116
	<hr/>
Totalt	<u>-314 522</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-314 522</u>
-------------------------	-----------------

W

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter	2	476 785
		-3
Summa rörelseintäkter		<u>476 782</u>
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	3	-360 060
Övriga externa kostnader	4	-79 120
Personalkostnader	5	-120 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-78 293
Summa rörelsekostnader		<u>-637 792</u>
Rörelseresultat		-161 010
Finansiella poster		
Räntekostnader		-122 396
Summa finansiella poster		<u>-122 396</u>
Resultat efter finansiella poster		-283 406
Resultat före skatt		-283 406
Årets resultat		<u>-283 406</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	13 929 941
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 929 941</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	8	39 086 068
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 086 068</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 016 009</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>32 422</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	10	3 243 132
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 243 132</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 275 554</u>
Summa tillgångar		<u>56 291 563</u>

h

Balansräkning	Not	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital		35 065 511
Upplåtelseavgift		838 198
Fond för yttre underhåll		31 116
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>35 934 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		-31 116
Årets resultat		-283 406
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-314 522</u>
Summa eget kapital		<u>35 620 303</u>
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	19 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>19 500 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		43 244
Kortfristig skuld till koncernföretag		965 948
Övriga skulder	13	38 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	123 180
Summa kortfristiga skulder		<u>1 171 260</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 291 563</u>
 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
<i>Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning		19 500 000
Summa ställda säkerheter		<u>19 500 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar
Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	292 552
Hysesintäkter bostäder	142 326
Hysesintäkter lokaler	39 907
Hysesintäkter garage/p-platser	2 000
Summa	<u>476 785</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	29 690
Reparationer	142 090
El	6 836
Uppvärmning	55 592
Vatten	31 879
Sophämtning	9 135
Övriga driftskostnader	84 838
Summa	<u>360 060</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01
	<u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	15 284
Övriga externa kostnader	63 837
Summa	<u>79 121</u>

Not 5 Personal

	2015-01-01
	<u>-2015-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader	
Styrelsearvode	93 150
Övriga arvoden	1 500
Sociala kostnader	25 188
Övriga personalkostnader	481
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>120 319</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01
	<u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	78 293
Summa	<u>78 293</u>

~

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 008 234
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 008 234</u>
- Årets avskrivningar	-78 293
Utgående avskrivningar	<u>-78 293</u>
Redovisat värde	13 929 941

Not 8 Andelar i koncernföretag

	<u>2015-12-31</u>
Andelar i koncernföretag	39 086 068
Redovisat värde	<u>39 086 068</u>

Företagets namn Org.nr Säte

Olivedal 9:9 Fastighets AB 556989-8249 Göteborg

Eget kapital Resultat Antal andelar Kapitalandel % Redovisat värde
156 852 - 188 198 500 100% 39 086 068

Inga köp eller försäljningar har skett mellan koncernföretagen

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-01-01
	<u>-2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	15 600
Förutbetalda försäkringspremier	9 375
Förutbetald Kabel-TV	7 447
Summa	<u>32 422</u>

Not 10 Kassa och Bank

	<u>2015-12-31</u>
Affärskonto	3 243 132
Summa	<u>3 243 132</u>

Not 11 Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	- 35 065 511		-	35 065 511
Upplåtelseavgifter	- 838 198		-	838 198
Ack kostnad för nyupplåtelse	-		-	-
Fond för yttre underhåll	- 31 116		-	31 116
Summa bundet eget kapital	0 35 934 825		0	35 934 825
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-	-31 116	-	-31 116
Årets resultat	-	-283 406	-	-283 406
Summa fritt eget kapital	0	-314 522	0	-314 522
Summa eget kapital	0	35 620 303	0	35 620 303

2015-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	-
Årets avsättning enligt stadgar	31 116
Vid årets slut	<u>31 116</u>

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	0,700	2016-06-01	-	-	-
Stadshypotek	0,750	2017-06-01	-	-	3 000 000
Stadshypotek	0,970	2018-06-01	-	-	4 500 000
Stadshypotek	1,550	2020-06-01	-	-	6 500 000
			-	-	<u>5 500 000</u>
			0	0	19 500 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>
Källskatt	20 708
Arbetsgivaravgift	18 180
Summa	<u>38 888</u>

w

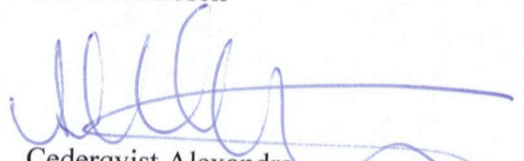
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	68 720
Löner och sociala avgifter	4 398
El	2 005
Värme	16 371
Vatten	14 955
Sophämtning	4 191
Extern revisor	10 000
Övriga upplupna kostnader	2 540
Summa	<hr/> 123 180

Göteborg 2016-04-09


Chandler Bosch


Fatima Holländer


Cederqvist Alexandra
Tjänstgörande suppleant för Riita Kober

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-13.

Revisionsaktiebolaget Trirev


Mikael Thorell
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oliven Vega
Org.nr. 769615-9230

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Oliven Vega för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2015 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 för föreningen.

REVISIONSBERÄTTELSE, forts

Till föreningsstämman i Brf Oliven Vega
Org.nr. 769615-9230

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Oliven Vega.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

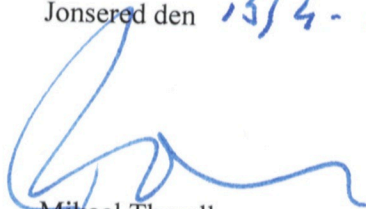
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Jonsered den 15/4-2016



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor