

Årsredovisning
för
Brf Olympia i Helsingborg
743000-2183

Räkenskapsåret
2015-09-01 – 2016-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Olympia i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och, i förekommande fall, lokaler med nyttjande utan begränsning i tiden

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-24 hos Bolagsverket.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämman
Leif Nilsson	Ordförande	2017
Dan Olsson	Vice ordförande	2017
Marie-Louise Lundin Basson	Sekreterare	2018
Eva Eriksson	Vice sekreterare	2018
Jan Hultberg	Brandskyddsansvarig	2018
Marianne Billgren	Suppleant	2017
Bengt Olofsson	Suppleant	2017

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Nilsson och Dan Olsson samt suppleanterna Marianne Billgren och Bengt Olofsson.

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas 1 eller 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 (5) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie Anders Callert
 Aukt revisor

Suppleant Thomas Malm

Valberedning

Styrelsen

Förvaltning

Fastighetsskötsel: Carolius Fastighetsservice AB fram till 2016-06-30 därefter nytt avtal med Anderssons Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning: BoNea Förvaltning AB

Information om fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sköldenborg 8 i Helsingborgs kommun. Fastighetens adress är S:t Peders gata 13-15.

Föreningen består av 40 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 2 814 kvm samt 3 bostadsrättslokaler med en yta av 377,5 kvm. Därtill har föreningen 10 p-platser och 5 garageplatser. Fastighetens area är 1 770 kvm.

Bostadslägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	6	24	4

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 1956 och värdeåret är 1956. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Bostäder i hyreshus får sedan 2008 kommunal fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt. Fastighetsavgiften har ett fast maxbelopp som för inkomståret 2016 var 1.268kr för varje bostadslägenhet i hyreshus. För lokalerna är skatten 1% av taxeringsvärdet för lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 februari 2016. Närvarande var 20 st. röstberättigade lägenheter.

Ekonomi

Två befintliga lån hos Stadshypotek båda med lånebelopp 179 tkr fördelat på förfall 2017-04-30 till en ränta av 1,20% samt förfall 2017-07-30 till en ränta av 1,05%.

Utfört underhåll

I tvättstugan har en ny veckotvättmaskin och en kallmangel installerats, kostnad framgår under not 3 periodisk underhåll.

Framtida underhåll

Under hösten 2016 kommer balkarna på samtliga loftgångarna att åtgärdas pga. skador och därefter målas. Även taken på loftgångarna målas och samtliga entrédörrar och loftgångsdörrar lackas.

Vidare kommer fastighetens fönster att besiktigas för att kunna bedöma behovet av underhåll.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vi årets slut var antalet medlemmar 48 (48) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2017 är 44.800 kr (år 2016, 44.300 kr)

Lägenhetsöverlåtelse

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 4 (7) st.

Årsavgifter

Föreningen har god ekonomi och ingen höjning av avgifterna kommer att ske.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Nettoomsättning	1 558	1 558	1 550	1 560	1 644
Årets resultat	419	-362	290	292	445
Totalt eget kapital	2 706	2 287	2 649	2 359	2 067
Balansomslutning	3 246	3 035	3 612	3 595	3 427
Soliditet	83%	75,4%	73,3%	65,6%	60,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	2 401	2 455	2 508	2 562	2 616
Taxeringsv., byggnader och mark	45 763	39 020	39 020	39 020	34 031
Taxeringsvärde, byggnader	24 904	22 914	22 914	22 914	22 125
Årsavgift kr/kvm	440	440	440	444	485
Låneskuld	358	558	758	958	1 158
Låneskuld kr/kvm	112	175	238	300	363
Belåningsgrad	0,78%	1,4%	1,9%	2,4%	3,4%
Amortering under året	200	200	200	200	0
Likvida medel	827	558	1 075	1 002	789
Likviditet	221%	149%	272%	216%	202%
Avsättning till underhållsfond	300	300	450	600	215

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	243 934
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-450 000
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-300 000
Ianspråktagande yttrefond	64 209
Årets resultat	419 270
Summa	-22 587

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-22 587
Summa	-22 587

Resultaträkning	Not	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 558 401	1 557 709
Övriga rörelseintäkter		2 492	0
Summa rörelseintäkter		1 560 893	1 557 709
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 034 733	-1 812 025
Övriga externa kostnader	4	-28 270	-22 947
Personalkostnader	5	-22 972	-20 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 611	-53 611
Summa rörelsekostnader		-1 139 586	-1 908 888
Rörelseresultat		421 307	-351 179
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 849	3 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 886	-14 435
Summa finansiella poster		-2 037	-11 058
Resultat efter finansiella poster		419 270	-362 237
Resultat före skatt		419 270	-362 237
Årets resultat		419 270	-362 237

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Summa materiella anläggningstillgångar	6	2 401 136	2 454 747
Summa anläggningstillgångar		2 401 136	2 454 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 210	22 354
Summa kortfristiga fordringar		18 215	22 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	827 227	558 048
Summa kassa och bank		827 227	558 048
Summa omsättningstillgångar		845 442	580 693
SUMMA TILLGÅNGAR		3 246 578	3 035 440

Balansräkning Not 2016-08-31 2015-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 868	142 868
Fond för yttre underhåll		2 585 666	1 899 875
Summa bundet eget kapital		2 728 534	2 042 743
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-441 857	606 171
Årets resultat		419 270	-362 237
Summa fritt eget kapital		-22 587	243 934
Summa eget kapital		2 705 947	2 286 677
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	158 000	358 000
Summa långfristiga skulder		158 000	358 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		41 595	51 791
Skatteskulder		2 883	6 714
Övriga skulder	11	10 138	9 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	128 015	122 923
Summa kortfristiga skulder		382 631	390 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 246 578	3 035 440

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

	4 578 000	4 578 000
Summa ställda säkerheter	4 578 000	4 578 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad är avskriven. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad standardförbättringar linjär 2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen betalar inte någon inkomstskatt.

Not 2 Nettoomsättning

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Årsavgift, bostäder	1 182 918	1 182 918
Kommunal fastighetsavgift	54 600	54 600
Årsavgift lokaler	259 880	259 880
Årsavgift, rabatt, ej momsregistrerade	-29 302	-29 302
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade lokaler	30 720	30 720
Hysesintäkter, garage, ej momsregistrerade	21 000	21 000
Hysesintäkter, p-plats, ej momsregistrerade	24 000	24 000
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	3 040	2 900
Överlåtelseavgift	5 550	6 670
Pantförskrivningsavgift	5 332	3 559
Övriga intäkter	663	763
Summa	1 558 401	1 557 708

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Löpande underhåll	54 233	104 039
Planerat underhåll enligt underhållsplan, se spec. nedan	64 209	779 850
El	49 932	50 953
Uppvärmning	431 005	432 588
Vatten & avlopp	84 380	84 303
Avfallshantering	29 286	28 763
Snörenhållning	4 752	3 733
Obligatoriska besiktningkostnader	1 445	9 246
Fastighetsförsäkring	27 748	26 681
Kabel-TV	46 440	45 644
Fastighetsskötsel	104 456	104 329
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 873	77 920
Förvaltningskostnader	59 974	63 976
	1 034 733	1 812 025
Specificering av periodiskt underhåll		
Huskropp utv. tak	0	734 550
Huskropp utv. fönster	0	45 300
Gem utrymme tvättstuga	64 209	0
	64 209	779 850

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Revisionskostnad	10 000	0
Överåtelseavgift	4 448	6 670
Pantsättningsavgift	890	3 559
Övriga administrativa kostnader	12 932	12 718
Summa	28 270	22 947

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	18 834	18 279
Sociala avgifter	3 708	2 684
Fora	0	-658
Särskild löneskatt	430	0
Summa	22 972	20 305

Not 6 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 884 592	4 884 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 884 592	4 884 592
Ingående avskrivningar	-2 892 845	-2 839 234
Årets avskrivningar	-53 611	-53 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 946 456	-2 892 845
Utgående redovisat värde	1 938 136	1 991 747
Taxeringsvärden byggnader	24 904 000	22 914 000
Taxeringsvärden mark	20 859 000	16 106 000
	45 763 000	39 020 000
Bokfört värde byggnader	1 938 136	1 991 747
Bokfört värde mark	463 000	463 000
	2 401 136	2 454 747

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Försäkringspremier	9 373	9 003
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	4 065
Kabel TV	3 896	3 817
Serviceavtal Kone	2 258	2 194
Förutbetald kostnad Fortnox	643	1 753
Ränteintäkter	2 040	1 521
	18 210	22 353

Not 8 Kassa och bank

	2016-08-31	2015-08-31
Handelsbanken, transaktionskonto	224 153	207 303
SBAB, placeringskonto	603 074	350 745
Summa	827 227	558 048

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlinsats	UH-fond	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 868	1 899 875	606 171	-362 237
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-362 237	362 237
Avsättning UH-plan enl. stäm		450 000	-450 000	
Årets avsättning enl. UH-plan		300 000	-300 000	
Årets uttag ur UH-fond		-64 209	64 209	
Årets resultat				419 270
Belopp vid årets utgång	142 868	2 585 666	-441 857	419 270

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
Stadshypotek AB 47219	1,05	2017-07-30	179 000	279 000
Stadshypotek AB 24764	1,20	2017-04-30	179 000	279 000
			358 000	558 000
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr (0 kr).

Not 11 Övriga skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Personalens källskatt	6 000	5 485
Sociala avgifter	4 138	2 684
Övriga skulder	0	1 166
	10 138	9 335

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	122 019	120 676
Upplupen räntekostnad	996	2 247
Upplupet arvode extern revision	5 000	0
	128 015	122 923

Helsingborg 2016-12-02


Leif Nilsson



Dan Olsson


Marie-Louise Lundin Basson


Eva Eriksson


Jan Hultberg

Min revisionsberättelse har lämnats ^{6/12-2014}


Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olympia i Helsingborg, org.nr 743000-2183

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Olympia i Helsingborg för år 2015-09-01-2016-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 bolaget 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Olympia i Helsingborg för år 2015-09-01-2016-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandla förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 6 / 12 2016

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR