

# Årsredovisning 2018

**BRF OLIVEN**  
716401-4099

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## 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 gatuadress Sysslomansgatan 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
Marie Blom Niklasson	Ledamot
George Van Der Veer	Ledamot
Lars Niklasson	Suppleant
Gunnar Vegerfors	Suppleant

Valberedning

Patrik Dohlmär, Anders Hallberg och Minna Jacewicz Ekman.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisor

Tommy Winberg Revisor

Planerade underhåll

Föreningen planerar att under kommande år renovera våra tak och samtidigt se över möjligheterna för att installera solel. Vi planerar också att byta garageportar. Föreningen avser även att uppföra ett nytt sophanteringshus, och i samband med det uppdatera vår utemiljö. Föreningen planerar även att installera nytt fibernätverk i fastigheterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala  
Teknisk förvaltning Sweax

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningen planerar ingen avgiftsförändring under kommande år.

Övriga uppgifter

Styrelsen har även under detta verksamhetsår fortsatt arbetet med att långsiktigt minska föreningens kostnader genom kontinuerlig översyn och upphandling av våra avtal. I samband med denna översyn har ny fastighetsförsäkring tecknats med en betydande kostandsreduktion men med bibehållet försäkringskydd.

För att förbättra fastighetens energieffektivitet har föreningen investerat i ett nytt styr- och reglersystem avseende värmeförbrukningen från Enreduce AB. Vi har också bytt ut belysningsarmaturerna i trapphusen vilket medför lägre elförbrukning och bättre belysning.

I utemiljön har vi i slutet av året genomfört trädvård på våra gamla träd framför Sysslomansgatan 27. Övriga träd på gården mellan husen kommer att tas om hand i samband med att övrig utemiljö uppdateras under kommande år.

Tyvärr drabbades vi av en brand i föreningens soprum under året. Soprummet har därefter sanerats och återställts.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 106 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 7 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 523	2 440	2 355	2 371
Resultat efter fin. poster	235	-281	-2 517	-563
Soliditet, %	23	22	22	34
Yttre fond	284	254	224	194
Taxeringsvärde	63 501	63 501	63 501	57 222
Bostadsyta, kvm	4 500	4 500	4 500	4 500
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	514	514	487	491
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 857	2 928	2 998	2 723
Genomsnittlig skuldränta, %	1,69	1,94	2,16	2,96

Soliditet %: *Justerat eget kapital / totalt kapital*

Kassalikviditet %: *Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder*

Årsavgift per kvm bostadsyta: *Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enl. taxeringsbesked*

Lån per kvm bostadsyta: *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enl. taxeringsbesked*

Genomsnittlig skuldränta: *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	10 187 699	-	-	10 187 699
Upplåtelseavgifter	1 477 105	-	-	1 477 105
Fond, yttre underhåll	254 307	-	30 135	284 442
Balanserat resultat	-7 817 638	-281 339	-30 135	-8 129 112
Årets resultat	-281 339	281 339	234 888	234 888
<b>Eget kapital</b>	<b>3 820 134</b>	<b>0</b>	<b>234 888</b>	<b>4 055 023</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 129 112
Årets resultat	234 888
<b>Totalt</b>	<b>-7 894 223</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30 135
Balanseras i ny räkning	-7 924 358
	<b>-7 894 223</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 523 157	2 440 175
Övriga rörelseintäkter		36 445	2 038
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 559 602</b>	<b>2 442 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 704 072	-2 084 397
Övriga externa kostnader	8	-117 247	-108 476
Personalkostnader	9	-52 901	-41 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 541	-230 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 104 760</b>	<b>-2 464 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>454 841</b>	<b>-22 565</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-219 993	-258 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 953</b>	<b>-258 774</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 888</b>	<b>-281 339</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>234 888</b>	<b>-281 339</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'PP' and 'MON'.

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	16 660 857	16 885 593
Maskiner och inventarier	12	17 899	23 704
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 678 756</b>	<b>16 909 296</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 678 756</b>	<b>16 909 296</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 914	2 275
Övriga fordringar	13	27 955	18 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 040	73 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 909</b>	<b>94 175</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		778 796	657 051
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>778 796</b>	<b>657 051</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>941 705</b>	<b>751 226</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 620 461</b>	<b>17 660 522</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 949 246	11 919 111
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 949 246</b>	<b>11 919 111</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 129 112	-7 817 638
Årets resultat		234 888	-281 339
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 894 223</b>	<b>-8 098 977</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 055 023</b>	<b>3 820 134</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		134 325	146 929
<b>Summa avsättningar</b>		<b>134 325</b>	<b>146 929</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 537 472	12 856 048
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 537 472</b>	<b>12 856 048</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		318 576	318 576
Leverantörsskulder		187 777	232 824
Skatteskulder		7 560	6 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	379 727	279 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>893 641</b>	<b>837 411</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 620 461</b>	<b>17 660 522</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Oliven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 1 337 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 långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	104 100	47 510
Hysesintäkter, p-platser	107 617	81 225
Årsavgifter, bostäder	2 311 440	2 311 440
<b>Summa</b>	<b>2 523 157</b>	<b>2 440 175</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	11 039	26 059
Fastighetsskötsel	142 001	219 739
Städning	10 625	5 600
Trädgårdsarbete	12 278	0
Övrigt	32 608	16 875
<b>Summa</b>	<b>208 551</b>	<b>268 273</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	210 152	212 718
<b>Summa</b>	<b>210 152</b>	<b>212 718</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övrigt	180 000	450 208
<b>Summa</b>	<b>180 000</b>	<b>450 208</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	70 526	68 924
Sophämtning	70 060	70 368
Uppvärmning	633 249	657 885
Vatten	101 763	89 875
<b>Summa</b>	<b>875 598</b>	<b>887 052</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	7 380	7 469
Fastighetsförsäkringar	44 704	83 608
Fastighetsskatt	95 230	93 910
Kabel-TV	82 456	81 159
<b>Summa</b>	<b>229 770</b>	<b>266 146</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	80 639	79 138
Extradebitering förvaltn.	2 995	0
Förbrukningsmaterial	6 914	4 473
Övriga förvaltningskostnader	26 699	24 865
<b>Summa</b>	<b>117 247</b>	<b>108 476</b>



<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	5 000	1 000
Sociala avgifter	11 902	9 849
Styrelsearvoden	35 999	30 999
<b>Summa</b>	<b>52 901</b>	<b>41 848</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	219 993	258 693
Övriga räntekostnader	0	100
<b>Summa</b>	<b>219 993</b>	<b>258 793</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 225 359</b>	<b>21 225 359</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 225 359</b>	<b>21 225 359</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 339 766</b>	<b>-4 115 031</b>
Årets avskrivning	-224 736	-224 736
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 564 502</b>	<b>-4 339 766</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16 660 857</b>	<b>16 885 593</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 405 000</i>	<i>2 405 000</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 757 000	35 757 000
Taxeringsvärde mark	27 744 000	27 744 000
<b>Summa</b>	<b>63 501 000</b>	<b>63 501 000</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>392 080</b>	<b>391 180</b>
Inköp	0	900
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>392 080</b>	<b>392 080</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-368 377</b>	<b>-391 180</b>
Avskrivningar	-5 805	22 804
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-374 182</b>	<b>-368 377</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>17 899</b>	<b>23 704</b>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	27 955	18 399
<b>Summa</b>	<b>27 955</b>	<b>18 399</b>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	1 845	0
Förvaltning	20 251	0
Kabel-TV	21 024	0
Vatten	4 299	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 621	73 501
<b>Summa</b>	<b>84 040</b>	<b>73 501</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,70 %	3 120	3 200
Swedbank	2021-10-11	1,92 %	3 198	3 280
Swedbank	2019-06-05	1,60 %	763	763
Swedbank	2019-06-05	1,60 %	1 813	1 862
Swedbank	2020-06-03	1,89 %	1 813	1 862
Swedbank	2021-10-01	1,27 %	2 150	2 206
<b>Summa</b>			<b>12 856</b>	<b>13 175</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			319	319

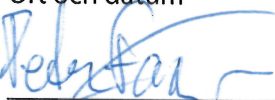
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
EI	6 104	0
Förutbetalda avgifter/hyror	210 209	198 357
Uppvärmning	86 122	0
Utgiftsräntor	24 292	24 883
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 000	56 399
<b>Summa</b>	<b>379 727</b>	<b>279 639</b>

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 558 700	13 558 700
Summa	13 558 700	13 558 700

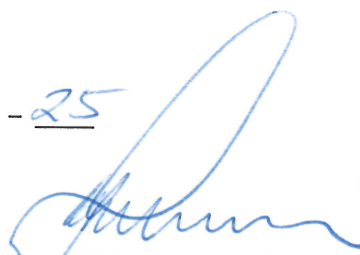
## Underskrifter

Uppsala den, 2019 - 02 - 25

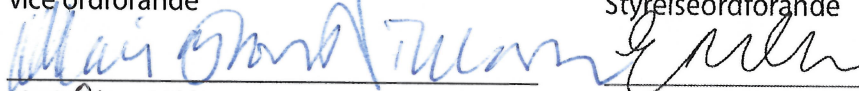
Ort och datum



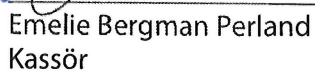
Peter Fagerström  
Vice ordförande



Mats Helenius  
Styrelseordförande

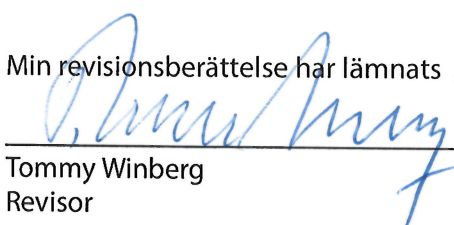


Marie Blom Niklasson  
Sekreterare

  
Emelie Bergman Perland  
Kassör

  
George Van Der Veer  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 02 - 25

  
Tommy Winberg  
Revisor



Till  
Årsstämman i Brf Oliven

## Revisionsberättelse

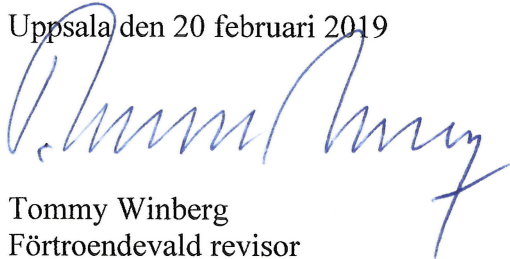
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Oliven för år 2018, räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revision för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stadgarna, årsredovisningslagen eller annan lagstiftning. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar redovisat överskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20 februari 2019

  
Tommy Winberg  
Förtroendevald revisor