

Årsredovisning 2019

BRF OLIVEN
716401-4099

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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 taxeringsbesked 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
Carl Norin	Suppleant

Valberedning

Marie Blom Niklasson, Svante Lidén och Lars Östlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisor

Tommy Winberg Revisor

Planerade underhåll

Under kommande verksamhetsår ska takrenoveringen slutföras och vi planerar därefter att uppdatera föreningens utemiljöer, vilket även omfattar uppförande av ett sophanteringshus på gården. Därutöver fortsätter vi med löpande underhåll för att kontinuerligt hålla fastigheten i gott skick.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala
Teknisk förvaltning Sweax

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen planerar ingen avgiftsförändring under kommande år.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året påbörjat en fullständig renovering av taken på båda våra hus och samtidigt installeras solpaneler för produktion av egen elkraft. Radonmätningar, som inte påvisade några förhöjda värden, har genomförts och fastigheten har också energideklarerats enligt gällande regelverk. Nästkommande år är det dags för obligatorisk ventilationskontroll.

Under året har nytt fibernätverk installerats i fastigheten och leverans av bredbandstjänster har tecknats med Telenor AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 570 044	2 523 157	2 440 175	2 354 771
Resultat efter fin. poster	-1 031 659	234 888	-281 339	-2 517 034
Soliditet, %	15	23	22	22
Yttre fond	314 577	284 442	254 307	224 172
Taxeringsvärde	80 646 000	63 501 000	63 501 000	63 501 000
Bostadsyta, kvm	4 500	4 500	4 500	4 500
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	514	514	514	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 786	2 857	2 928	2 998
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,69	1,94	2,16
Belåningsgrad, %	103,66	77,16	78,02	78,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	10 187 699	-	-	10 187 699
Upplåtelseavgifter	1 477 105	-	-	1 477 105
Fond, yttre underhåll	284 442	-	30 135	314 577
Balanserat resultat	-8 129 112	234 888	-30 135	-7 924 358
Årets resultat	234 888	-234 888	-1 031 659	-1 031 659
Eget kapital	4 055 023	0	-1 031 659	3 023 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 924 358
Årets resultat	-1 031 659
Totalt	-8 956 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30 135
Att från yttre fond i anspråk ta	-314 577
Balanseras i ny räkning	<u>-8 671 575</u>
	-8 956 017

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

GV GP

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 570 044	2 523 157
Rörelseintäkter	3	2 523	36 445
Summa rörelseintäkter		2 572 567	2 559 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-8	-2 875 737	-1 704 072
Övriga externa kostnader	9	-225 447	-117 247
Personalkostnader	10	-59 994	-52 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 376	-230 541
Summa rörelsekostnader		-3 391 554	-2 104 760
Rörelseresultat		-818 988	454 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-212 671	-219 993
Summa finansiella poster		-212 671	-219 953
Resultat efter finansiella poster		-1 031 659	234 888
Årets resultat		-1 031 659	234 888

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading '40 90'.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	16 436 289	16 660 857
Maskiner och inventarier	13	12 091	17 899
Summa materiella anläggningstillgångar		16 448 380	16 678 756
Summa anläggningstillgångar		16 448 380	16 678 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 912	50 914
Övriga fordringar	14	12 178	27 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 110	84 040
Summa kortfristiga fordringar		124 200	162 909
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 114 519	778 796
Summa kassa och bank		4 114 519	778 796
Summa omsättningstillgångar		4 238 719	941 705
Summa tillgångar		20 687 098	17 620 461

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 664 804	11 664 804
Fond för yttre underhåll		314 577	284 442
Summa bundet eget kapital		11 979 381	11 949 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 924 358	-8 129 112
Årets resultat		-1 031 659	234 888
Summa fritt eget kapital		-8 956 017	-7 894 223
Summa eget kapital		3 023 364	4 055 023
Avsättningar			
Avsättningar		120 182	134 325
Summa avsättningar		120 182	134 325
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 570 896	12 537 472
Summa långfristiga skulder		16 570 896	12 537 472
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		466 576	318 576
Leverantörsskulder		175 946	187 777
Skatteskulder		8 693	7 560
Övriga kortfristiga skulder		-60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	321 501	379 727
Summa kortfristiga skulder		972 656	893 641
Summa eget kapital och skulder		20 687 098	17 620 461

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	778 796	657 051
Resultat efter finansiella poster	-1 031 659	234 888
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	230 376	230 541
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-801 283	465 429
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 709	-68 734
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-68 984	56 230
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-831 559	452 925
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-14 143	-12 604
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	4 181 424	-318 576
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 167 281	-331 180
Årets kassaflöde	3 335 722	121 745
Likvida medel vid årets slut	4 114 519	778 796

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 1 377 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	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	109 540	104 100
Hysesintäkter, p-platser	102 969	107 617
Kabel-Tv/Bredband	44 820	0
Årsavgifter, bostäder	2 312 715	2 311 440
Summa	2 570 044	2 523 157

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Inkassoavgift	-180	0
Påminnelseavgift	0	1 080
Öres- och kronutjämning	177	0
Övriga fakturerade kostnader	2 526	0
Övriga intäkter	0	35 365
Summa	2 523	36 445

Not 4, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	42 579	27 549
Fastighetsskötsel	131 840	129 396
Fastskötsel/tekniskt förv extra debiterat	0	12 605
Snöskottning	16 411	0
Sotning	0	4 250
Städning	0	10 625
Trädgårdsarbete	5 440	12 278
Övrigt	533	11 849
Summa	196 802	208 551

Not 5, Reparationer	2019	2018
Reparationer	91 392	210 152
Summa	91 392	210 152

Not 6, Planerade underhåll	2019	2018
Takbyte	1 483 140	0
Övrigt	0	180 000
Summa	1 483 140	180 000

Not 7, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	67 191	70 526
Sophämtning	63 780	70 060
Uppvärmning	627 861	633 249
Vatten	111 965	101 763
Summa	870 798	875 598

Not 8, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	7 730	7 380
Fastighetsförsäkringar	42 691	44 704
Fastighetsskatt	99 080	95 230
Kabel-TV	84 104	82 456
Summa	233 605	229 770

Not 9, Övriga externa kostnader	2019	2018
Advokat/rätteg kostn	32 251	0
Arvode ekonomisk förvaltning	81 004	80 639
Bankkostnader	77 251	5 368
Datakommunikation	1 887	1 106
Extradebitering förvaltn.	10 964	2 995
Förbrukningsmaterial	3 554	6 914
Hyra, lokal	2 000	1 000
Inkasso	2 487	0
Postbefordran	574	762
Serv.avg branschorg.	6 050	5 930
Styr.möte/stämma/städdag	335	328
Telekommunikation	5 128	4 284
Övr förvaltningskostnader	700	0
Övriga externa kostnader	1 263	7 921
Summa	225 447	117 247

Not 10, Personalkostnader	2019	2018
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	10 995	11 902
Styrelsearvode	43 999	35 999
Summa	59 994	52 901

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212 667	219 993
Övriga räntekostnader	4	0
Summa	212 671	219 993

Not 12, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 225 359	21 225 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 225 359	21 225 359
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 564 502	-4 339 766
Årets avskrivning	-224 568	-224 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 789 070	-4 564 502
Utgående restvärde enligt plan	16 436 289	16 660 857
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 405 000</i>	<i>2 405 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 860 000	35 757 000
Taxeringsvärde mark	39 786 000	27 744 000
Summa	80 646 000	63 501 000
Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	392 080	392 080
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	392 080	392 080
Ingående ackumulerad avskrivning	-374 182	-368 377
Avskrivningar	-5 808	-5 805
Utgående ackumulerad avskrivning	-379 990	-374 182
Utgående restvärde enligt plan	12 091	17 899
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	12 178	27 955
Summa	12 178	27 955

Handwritten signatures and initials:


 GU GP

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	2 108	1 845
Försäkringspremier	7 308	0
Förvaltning	20 750	20 251
Kabel-TV	19 921	21 024
Vatten	5 304	4 299
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-4 281	36 621
Summa	51 110	84 040

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,70 %	3 040 000	3 120 000
Swedbank	2021-10-25	1,92 %	3 116 000	3 198 000
Swedbank	2019-06-05	1,60 %		763 100
Swedbank	2019-06-05	1,60 %		1 812 500
Swedbank	2020-06-17	1,89 %	1 762 500	1 812 500
Swedbank	2021-10-25	1,27 %	2 093 372	2 149 948
Swedbank	2024-06-19	0,98 %	2 525 600	
Swedbank	2029-11-23	1,50 %	4 500 000	
Summa			17 037 472	12 856 048
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			466 576	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	5 873	6 104
Förutbetalda avgifter/hyror	210 197	210 209
Uppvärmning	82 219	86 122
Utgiftsräntor	23 212	24 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 000
Summa	321 501	379 727

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 118 000	13 558 700
Summa	17 118 000	13 558 700

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

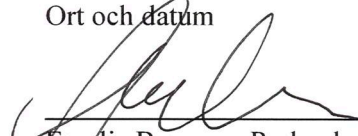
Föreningen har bytt takt och installerat solceller.

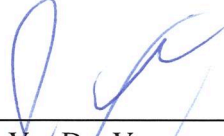
Handwritten signature and initials
4099

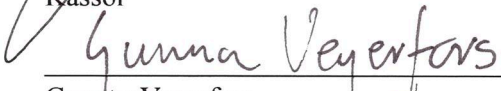
Underskrifter

UPPSALA, 2020 - 02 - 21

Ort och datum


Emelie Bergman Perland
Kassör

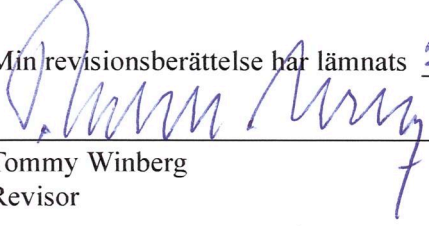

George Van Der Veer
Sekreterare


Gunnar Vegerfors
Ledamot


Mats Helenius
Styrelseordförande


Peter Fagerström
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 02 - 21


Tommy Winberg
Revisor



Till
Årsstämman i Brf Oliven

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Oliven för år 2019, räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 revisionsd 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 redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala den 15 februari 2020

Tommy Winberg
Förtroendevald revisor