

---

# Årsredovisning

BRF OLIVIA 15-17  
Org nr: 769606-2483

2021-01-01 – 2021-12-31





---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olivia 15–17 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -89 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 273 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 12:15 i Göteborgs Kommun med därpå uppförda byggnad med 30 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1908. Fastighetens adress är Olivedalsgatan 15–17 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
18	4	7	1	30

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	
3	
Total tomtarea	1 026 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 584 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter	244 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	273 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	78 174 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 174 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
PDL Göteborg AB	Friskvård	56	2024-06-30
P & i Taverna AB	Restaurang	145	2023-12-31
Sax & Fön Göteborg	Frisör	72	2023-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,22 % av föreningens nettoomsättning.  
Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 186 tkr och planerat underhåll för 919 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Belopp	År
Fasad renovering (påbörjat)	585 tkr	2019
Renovering Soprum	33 tkr	2019
Renovering Trapphus	581 tkr	2019
Bytt hissväjrar i hissen 15A	20 tkr	2019
Grundförstärkning	3 088 tkr	2020
Fasadrenovering (påbörjad 2019)	6 883 tkr	2020
Renovering trapphus (påbörjad 2019)	118 tkr	2020

### Årets utförda underhåll

#### Beskrivning

Grundförstärkning (uppstart och provgropar)

Takreparation

#### Planerat underhåll

#### År

Grundförstärkning 2022–2023

Förstärkning tak 2024

1 Hiss 2024

Under året har föreningen upphandlat och startat ny entreprenör för fastighetsskötsel inklusive städning av gemensamma utrymmen. Nytt avtal för bredband och TV via fiber har ingåtts och installerats under året. Taket har reparerats och tätats och lite mindre målningsarbeten slutförts. Projektet att förstärka vår grund har startats upp. Efter en förstudie har beslut tagits att vi går vidare med projekteringsarbete och upphandling under 2022 samt utförande under 2023. På grund av covid-19 har både styrelsens arbete och medlemsmöten till huvuddelen varit digitala under 2021.





Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Lundblad	Ordförande	2023
Thea Clausen	Sekreterare	2023
Olle Widhe	Ledamot	2022
Gudmundur Johannsson	Ledamot	2022

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anton Sjöberg	Suppleant	2022
Jonathan Fager	Suppleant	2022
Marianne Björnsdotter	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Christopher Pålsson  
Peter Ring

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 552 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 087	1 933	1 938	1 875	1 869
Resultat efter finansiella poster	-409	-10 540	-673	463	-36
Resultat exklusive avskrivningar	-87	-10 219	-349	786	287
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-389	-10 515	-549	646	147
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	105	105	70	54	49
Balansomslutning	41 962	42 114	45 619	45 754	45 723
Soliditet %	53	54	73	74	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	552	511	498	480	480
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	671	4 079	710	331	459
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	349	270	290	314	235
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	55	58	36	33	25
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	71	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 703	6 534	3 929	4 437	4 098

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 118 822	2 544 436	0	1 662 510	-10 540 164
Disposition enl. årsstämmobeslut				-10 540 164	10 540 164
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-300 000	300 000	
Årets resultat					-409 020
Vid årets slut	29 118 822	2 544 436	0	-8 877 654	-409 020

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandlings finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 877 654
Årets resultat	-409 020
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 000
<b>Summa</b>	<b>-9 286 674</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 286 674**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 087 246	1 932 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 059	42 898
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 165 305</b>	<b>1 975 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 917 638	-11 652 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 499	-314 974
Personalkostnader	Not 6	-63 499	-61 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 435	-320 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 424 071</b>	<b>-12 349 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-258 766</b>	<b>-10 373 761</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 229	13
Räntekostnader fastighetslån		-156 483	-166 416
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 254</b>	<b>-166 403</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-409 020</b>	<b>-10 540 164</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-409 020</b>	<b>-10 540 164</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	40 658 038	40 972 379
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	34 640	40 734
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 692 678</b>	<b>41 013 113</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 692 678</b>	<b>41 013 113</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		15 625	18 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	98 022	29 087
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 647</b>	<b>47 598</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 155 756	1 053 739
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 155 756</b>	<b>1 053 739</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 269 402</b>	<b>1 101 337</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 962 081</b>	<b>42 114 450</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	31 663 258	31 663 258	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 663 258</b>	<b>31 663 258</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 877 654	1 662 510	
Årets resultat	-409 020	-10 540 164	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 286 674</b>	<b>-8 877 654</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 376 584</b>	<b>22 785 604</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 738 850	17 240 650
Övriga långfristiga skulder	Not 13	5 200	5 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 744 050</b>	<b>17 245 525</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 411 145	1 426 650
Leverantörsskulder		159 243	299 177
Skatteskulder		1 854	10 238
Övriga skulder		16 578	73 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	252 627	273 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 841 447</b>	<b>2 083 322</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 962 081</b>	<b>42 114 450</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	10
Balkonger	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 426 288	1 320 702
Hyror, bostäder	300 898	295 437
Hyror, lokaler	338 484	337 212
Rabatter	-6 000	-48 376
Sophämningsavgifter	4 200	4 200
Debiterad fastighetsskatt	23 376	23 376
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 087 246</b>	<b>1 932 551</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	49 348	0
Balkonginglasning	15 264	15 168
Övriga ersättningar	12 822	9 403
Erhållna statliga bidrag	0	18 027
Övriga rörelseintäkter	625	300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>78 059</b>	<b>42 898</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-919 393	-10 880 969
Reparationer	-185 660	-66 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 510	-74 610
Samfällighetsavgifter	-19 928	-23 846
Försäkringspremier	-42 608	-40 418
Kabel- och digital-TV	-55 276	0
Obligatoriska besiktningar	-3 456	-11 585
Snö- och halkbekämpning	-9 566	0
Förbrukningsinventarier	-6 682	-4 747
Vatten	-125 284	-105 847
Fastighetsel	-33 508	-49 892
Uppvärmning	-266 887	-222 022
Sophantering och återvinning	-83 378	-81 966
Förvaltningsarvode drift	-90 502	-89 854
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 917 638</b>	<b>-11 652 353</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fritidsmedel	0	-1 251
Förvaltningsarvode administration	-83 124	-56 470
Lokalkostnader	0	-3 000
Arvode, yrkesrevisorer	-22 570	-17 519
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 122	-9 403
Kontorsmateriel	-1 443	-1 568
Medlems- och föreningsavgifter	-5 090	-4 980
Konsultarvoden	0	-216 628
Bankkostnader	-3 150	-3 230
Övriga externa kostnader	0	-925
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-122 499</b>	<b>-314 974</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-48 466	-46 965
Sociala kostnader	-15 033	-14 484
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 499</b>	<b>-61 449</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-289 932	-289 932
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 409	-24 409
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 422	-3 422
Avskrivning Installationer	-2 672	-2 672
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-320 435</b>	<b>-320 435</b>





**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 665 697	32 665 697
Mark	10 315 483	10 315 483
Standardförbättringar	1 149 628	1 149 628
Markanläggning	18 850	18 850
	<b>44 149 658</b>	<b>44 149 658</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>44 149 658</b>	<b>44 149 658</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 791 609	-2 501 676
Standardförbättringar	-366 820	-342 411
Markanläggningar	-18 850	-18 850
	<b>-3 177 279</b>	<b>-2 862 937</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-289 932	-289 932
Årets avskrivning standardförbättringar	-24 409	-24 409
	<b>-314 341</b>	<b>-314 341</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 491 620</b>	<b>-3 177 278</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 658 038</b>	<b>40 972 380</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 584 156	29 874 089
Mark	10 315 483	10 315 483
Standardförbättringar	758 399	782 808
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	3 174 000	3 174 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>78 174 000</b>	<b>78 174 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 932 000</i>	<i>32 932 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 242 000</i>	<i>45 242 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Torktumlare, tvättmaskin	27 381	27 381
Väggarmatur	28 650	28 650
Porttelefon	47 288	47 288
Låssystem	26 717	26 717
Torkskåp	34 220	34 220
	<b>164 256</b>	<b>164 256</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>164 256</b>	<b>164 256</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-62 875	-59 453
Installationer	-60 648	-57 976
	<b>-123 523</b>	<b>-117 429</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-3 422	-3 422
Låssystem	-2 672	-2 672
	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Väggarmatur	-66 297	-62 875
Installationer	-63 318	-60 647
	<b>-129 615</b>	<b>-123 522</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 640</b>	<b>40 734</b>
<b>Varav</b>		
Väggarmatur	0	0
Låssystem	10 686	13 358
Torkskåp	23 954	27 376

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 267	3 382
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 791	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 824	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 140	25 705
	<b>98 022</b>	<b>29 087</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 022</b>	<b>29 087</b>



**Not 11 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankkonto SEB	6 910	0
Bankkonto SBAB	6 211	0
Transaktionskonto	1 142 634	1 053 740
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 155 756</b>	<b>1 053 739</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 149 995	18 666 975
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-480 450	-1 426 650
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-5 930 695	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 738 850</b>	<b>17 240 325</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,96%	2022-03-17	1 000 000,00	-980 000,00	20 000,00	0,00
SEB		2022-03-28	426 650,00	-196 310,00	230 340,00	0,00
SEB	0,40%	2022-12-28	0,00	196 310,00	0,00	196 310,00
SEB	0,40%	2022-12-28	0,00	980 000,00	0,00	980 000,00
SEB	0,53%	2022-12-28	4 872 525,00	0,00	118 140,00	4 754 385,00
SEB	0,75%	2023-06-28	2 987 500,00	0,00	62 500,00	2 925 000,00
SEB	0,62%	2023-12-28	4 656 300,00	0,00	0,00	4 656 300,00
SEB	0,96%	2024-04-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SEB	0,68%	2024-07-28	0,00	1 000 000,00	10 000,00	990 000,00
SEB	1,22%	2025-01-28	3 724 000,00	0,00	76 000,00	3 648 000,00
<b>Summa</b>			<b>18 666 975,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>516 980,00</b>	<b>19 149 995,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 196 310 kr, 980 000 kr och 4 754 385 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 13 Övriga långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	5 200	5 200
	<b>5 200</b>	<b>5 200</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 036	0
Upplupna räntekostnader	813	3 447
Upplupna elkostnader	3 088	2 807
Upplupna vattenavgifter	0	30 922
Upplupna värmekostnader	0	35 552
Upplupna kostnader för renhållning	2 914	15 878
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	28 758	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 108	4 780
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 409	163 541
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>252 627</b>	<b>273 929</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	19 531 000	19 000 000

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Patrik Lundblad

\_\_\_\_\_  
Thea Clausen

\_\_\_\_\_  
Olle Widhe

\_\_\_\_\_  
Gudmundur Johannsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor





# Verification

Transaction 09222115557469673105

## Document

### 234180, Årsredovisning 2021

Main document

19 pages

*Initiated on 2022-05-19 17:26:37 CEST (+0200) by Magnus Lohrant (ML)*

*Finalised on 2022-05-23 16:14:55 CEST (+0200)*

## Initiator

### Magnus Lohrant (ML)

Riksbyggen

*magnus.lohrant@riksbyggen.se*

## Signing parties

### Patrik Lundblad (PL)

Brf Olivia 15-17

*patrik@lundblads.com*

+46739399724

*Signed 2022-05-20 06:02:04 CEST (+0200)*

### Olle Widhe (OW)

Brf Olivia 15-17

*olle.widhe@gmail.com*

+46767717190

*Signed 2022-05-19 17:36:29 CEST (+0200)*

### Gudmundur Johannsson (GJ)

Brf Olivia 15-17

*gudm.johannsson@gmail.com*

+46705280872

*Signed 2022-05-20 09:44:50 CEST (+0200)*

### Thea Clausen (TC)

Brf Olivia 15-17

*thea.clausen@kalmarglobal.com*

+46705119923

*Signed 2022-05-20 08:56:39 CEST (+0200)*

### Sara Ryfors (SR)

KPMG AB

*sara.ryfors@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"*

*Signed 2022-05-23 16:14:55 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more



# Verification

Transaction 09222115557469673105

information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Olivia 15–17, org. nr 769606-2483

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Olivia 15–17 för år 2021.

Enligt vår 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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Olivia 15–17 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557469712086

## Document

**234180, RB 2021 BRF Olivia 1517(3689059.1)**

Main document

2 pages

*Initiated on 2022-05-20 10:57:32 CEST (+0200) by Magnus Lohrant (ML)*

*Finalised on 2022-05-23 16:15:44 CEST (+0200)*

## Initiator

**Magnus Lohrant (ML)**

Riksbyggen

*magnus.lohrant@riksbyggen.se*

## Signing parties

**Sara Ryfors (SR)**

KPMG Ab

*ID number 197201185001*

*sara.ryfors@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"*

*Signed 2022-05-23 16:15:44 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Olivia 15-17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Olivia 15-17 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860