

Årsredovisning
för
Brf Olofsgården

714800-1303

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Olofsgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-01-15. Utöver föreningens stadgar gäller Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Olofsgården uppdaterade 2015-09-11.

Föreningens fastighet, Övra Runby 2:179, bebyggdes 1960 och är belägen i Upplands Väsby Kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 104 lägenheter. Fem av lägenheterna disponeras av Upplands Väsby kommun. Ett kontor disponeras av styrelsen och fastighetsskötaren i källaren vid Trädgårdsvägen 13. Dessutom finns 19 garage, 62 parkeringsplatser med motorvärmare, 1 MC-plats och 3 gästparkeringar. Ett av garagen disponeras av föreningen för förvaring av redskap.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kokvrå
11 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kokvrå
38 st	2 rum och kök
38 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 5 770 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 268 kronor per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 919 240 (2 919 240) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

KS

GH
YIC LS

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-11 bestått av:

Ordinarie	Gunvor Holmqvist Stefan Reinerdahl Leonid Sysojev Håkan Svensson Yasin Kaya	ordf. vice ordf. och sekr.	avgått 2016-11-22
Suppleanter	Sofie Ahlsved Claes Hellström		avgått 2016-11-22 avgått 2016-04-13

En extra föreningsstämma skedde 2016-11-22 pga fyllnadsval av:

Ordinarie	Sofie Ahlsved	vice ordf. och sekr.
Suppleanter	Sarah Aghaali Tari Niklas Gustafsson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Hanne Niiranen	ersattes av Karl Säterbrink 2016-06-01
Suppleant	Karl Säterbrink	fyllnadsval av Marie Appelquist 2016-11-22

Valberedning

Eva Hallberg
Torbjörn Åhlund

Festkommité

Gunvor Holmqvist
Anita Åkerlind
Hanne Niiranen
Karl Alter

Sammankallande

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Lars Erik Åberg.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av fastighetsskötare Mahmoud Lalouni.

Y/K
GH
LS

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad.

Fastighetens tekniska status

- 2011 Arbeta på socklarna på fasaden avslutades. Två stycken nedgrävda sopbehållare har installerats.
- 2013 Små hål i taken lagades. Fuktskadad rännal i mitten av taket har åtgärdats på alla tre huskroppar. Parkeringsplatserna har målats om.
- 2014 Ny lekplats samt sandlåda har installerats. På lyktstolpar vid grillplatsen och lekplatsen har nya lampor installerats.
- 2015 Portkod har installerats till portarna, samt ett låst bokningssystem till tvättstugorna.
- 2016 Renspolning av köks- och badrumsavlopp. Pannrummet har rivits på pannor, tankar, olja och sand. Systematiskt brandskyddsarbete har införts, utrymningsmarkeringar och brandvarnare har monterats i samtliga allmänna utrymmen. Ett flertal lampor i källaren har bytts ut till sensorstyrda.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.
OVK-besiktning har skett 2013-2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 167 123 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 220 214 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Tre stycken lönnar planterades utanför Trädgårdsvägen 11-13 som ersättning för dåligt träd. Alla lägenhetsinnehavare har erbjudits brandvarnare inklusive hjälp med monteringen. En facebook-sida för boende har skapats med gruppsnamn: BRF Olofsgården. Föreningen har under året haft två städdagar.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 18 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 118 medlemmar, avgående 18 och tillkommande 17, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 117 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

K8

GH
LS YK

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 953	5 951	5 946	5 926
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 088	1 087	707	146
Soliditet (%)	25,7	21,1	17,3	14,6
Kassalikviditet (%)	130,3	96,0	83,9	69,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 300	1 086	706	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 716	2 630	1 924	1 724
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	985	985	985	985
Lån kronor per kvm yta	3 645	4 046	4 377	4 691

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	598 000	925 000	2 629 921	1 298 571	1 086 531	6 538 023
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 086 000	-1 086 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				1 086 531	-1 086 351	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					1 087 941	
Belopp vid årets utgång	598 000	925 000	3 715 921	1 299 102	1 087 941	7 625 964

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 299 102
årets vinst	1 087 941
	2 387 043
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-220 214
i ny räkning överföres	1 307 257
	2 387 043

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

GH
LS *YK*


Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 952 694	5 951 420
Övriga rörelseintäkter		41 451	3 265
Summa rörelseintäkter		5 994 145	5 954 685
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 381 246	-2 241 743
Övriga externa kostnader	5	-238 302	-275 022
Personalkostnader	6	-324 956	-283 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 670	-1 481 670
Summa rörelsekostnader		-4 426 173	-4 282 382
Rörelseresultat		1 567 972	1 672 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		943	734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 974	-586 506
Summa finansiella poster		-480 031	-585 772
Resultat efter finansiella poster		1 087 941	1 086 531
Resultat före skatt		1 087 941	1 086 531
Årets resultat		1 087 941	1 086 531

Handwritten signature
LS YK

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 346 664	27 828 334
Summa materiella anläggningstillgångar		26 346 664	27 828 334
Summa anläggningstillgångar		26 346 664	27 828 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 083	4 438
Övriga fordringar	8	2 285 025	2 030 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	160 775	148 113
Summa kortfristiga fordringar		2 447 883	2 183 297
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		907 948	943 784
Summa kassa och bank		907 948	943 784
Summa omsättningstillgångar		3 355 831	3 127 081
SUMMA TILLGÅNGAR		29 702 495	30 955 415

Ob ju GH
LS YK

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Yttre reparationsfond		3 715 921	2 629 921
Summa bundet eget kapital		5 238 921	4 152 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 299 102	1 298 571
Årets resultat		1 087 941	1 086 531
Summa fritt eget kapital		2 387 043	2 385 102
Summa eget kapital		7 625 964	6 538 023
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	19 500 836	21 160 984
Summa långfristiga skulder		19 500 836	21 160 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 532 447	2 185 464
Leverantörsskulder		251 379	381 115
Skatteskulder		8 170	6 952
Övriga skulder	12	67 766	56 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	715 933	626 183
Summa kortfristiga skulder		2 575 695	3 256 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 702 495	30 955 415


LS YK

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Markanläggningar	25 år

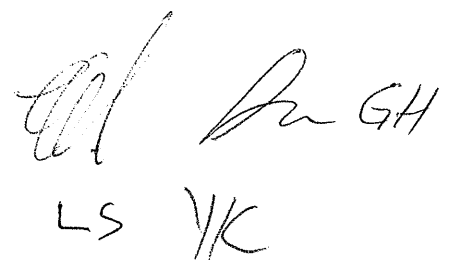
Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.


LS YK

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	267 840	269 325
Årsavgifter bostäder	5 682 796	5 682 796
Hysesbortfall (outhyrda garage och p-pl)	-2 017	-4 251
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	3 975	3 550
Övriga ersättningar och intäkter	13 953	2 265
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	4 418	0
Försäkringsersättningar	23 180	0
Övriga intäkter	0	1 000
	5 994 145	5 954 685

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	171 541	79 049
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	220 214	368 184
	391 755	447 233

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Städning entreprenad	38 662	38 052
Besiktning	2 250	2 250
Serviceavtal	23 321	11 013
Yttre skötsel	156 827	55 665
Fastighetsel	125 451	108 448
Uppvärmning	832 332	873 467
Vatten	215 608	190 974
Sophämtning	141 906	142 233
Fastighetsförsäkring	103 455	100 442
Självrisk/reparation försäkringsskador	72 677	0
Kabel-TV / Internet	140 440	137 304
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	136 562	134 662
	1 989 491	1 794 510

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	53 732	60 173
Revisionsarvode	6 000	6 000
Förvaltningsarvode	110 490	108 119
Övriga externa tjänster/kostnader	51 728	68 603
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 351	32 127
	238 301	275 022

KG

YK  GHLS

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	91 334	89 225
Löner till fastighetsskötare	182 100	148 924
Löner övriga	3 700	10 100
Förändring av semesterlöneskuld	5 483	15 082
Lönebidrag	-87 995	-75 105
Löner/arvode vicevärd	26 950	10 075
Bilersättningar skattefria	1 347	1 160
Sociala avgifter	89 989	76 520
Förändring sociala avgifter semesterlöneskuld	1 723	4 739
Särskild löneskatt	1 877	1 355
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	6 558	1 872
Övriga personalkostnader	1 890	0
	324 956	283 947

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 168 834	46 168 834
Markanläggningar	318 750	318 750
Ingående anskaffningsvärden mark	274 000	274 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 761 584	46 761 584
Ingående avskrivningar	-18 933 250	-17 451 580
Årets avskrivningar	-1 481 670	-1 481 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 414 920	-18 933 250
Utgående redovisat värde	26 346 664	27 828 334
Taxeringsvärden byggnader	41 469 000	39 539 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	13 600 000
	57 269 000	53 139 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	160 576	85 962
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 124 449	1 944 784
	2 285 025	2 030 746

GH
LS *JK*

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 382	103 455
Förutbetald kabel-TV	35 774	35 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 619	9 548
	160 775	148 113

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	1,23	2018-01-30	6 089 761	6 766 357
Stadshypotek AB	1,20	2019-12-30	3 577 498	4 216 003
Stadshypotek AB	1,62	2019-12-30	3 132 000	3 132 000
Stadshypotek AB	2,68	2017-01-30	3 152 429	3 534 541
Stadshypotek AB	2,68	2017-01-30	5 081 595	5 697 547
			21 033 283	23 346 448
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 532 447	-2 185 464

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 570 660 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	39 985 000	39 985 000
	39 985 000	39 985 000

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Inre reparationsfond	45 176	45 176
Källskatter	5 428	4 924
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 069	6 594
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	10 093	0
	67 766	56 694

KS

[Handwritten signatures]
LS YK

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	20 565	15 082
Upplupna soc avgifter semesterlöner	6 462	4 739
Upplupna sociala avgifter	3 762	1 355
Upplupna räntekostnader	46 196	68 161
Förskottsbetalda hyror och avgifter	504 912	407 341
Upplupna uppvärmningskostnader	115 846	113 600
Upplupna elavgifter	12 191	9 904
Beräknat arvode för revision	6 000	6 000
	715 934	626 182

Upplands Väsby den 5/3 2017

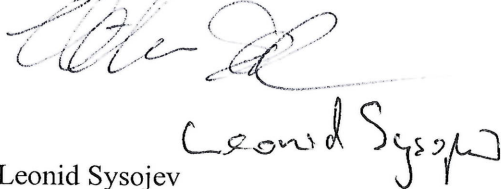


Sofie Ahlsved

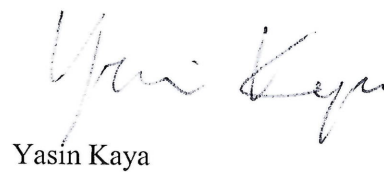


Gunvor Holmqvist

Håkan Svensson



Leonid Sysojev



Yasin Kaya

Min revisionsberättelse har lämnats .



Karl Säterbrink
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Olofsgården**, Upplands Väsby, för **räkenskapsåret 2016**. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningsred och god föreningsred och jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Upplands Väsby den 10 mars 2017



Karl Säterbrink
av föreningen utsedd revisor