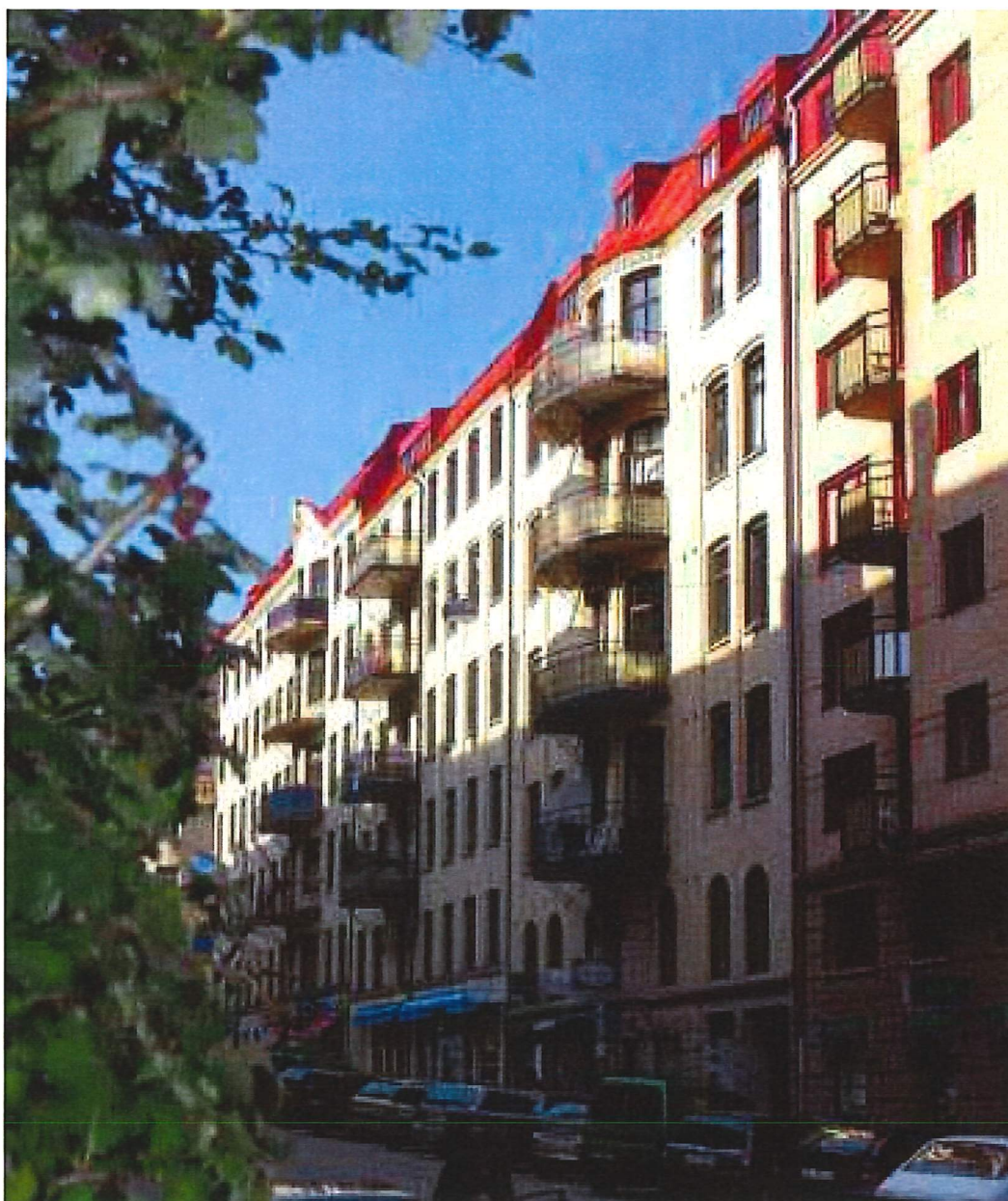


---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Olivia 15-17  
Org nr: 769606-2483

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# 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
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olivia 15-17 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 516 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 lokalarea	244 m <sup>2</sup>
Total lokalarea hyresrätt	273 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	88 336 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 336 000 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 lokallhyror utgör ca 16,10 % 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. Senaste underhållsplanen upprättades år 2018. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 187 tkr och planerat underhåll för 215 tkr.

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades år 2018.

## ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL

Grundförstärkning (projektering)	32 TKR
Golvrenovering	70 TKR
Rensning injustering 30 lgh	113 TKR

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matilda Ivarsson	Ordförande*	2024
Thea Clausen	Ledamot	2024
Gudmundur Johannsson	Vice ordförande	2024
Patrik Lundblad	Ledamot	2024

\* Patrik Lundblad var ordförande under räkenskapsåret tom. 2023-07-06 då Matilda Ivarsson blev tillsatt som ordförande 2023-07-06.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aleksandar Matic	Suppleant	2024
Marianne Björnsdotter	Suppleant	2024
Gustav Breitner	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christopher Pålsson	2024
Peter Ring	2024

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 395	2 348	2 087	1 933	1 938
Resultat efter finansiella poster	196	-1 070	-409	-10 540	-673
Soliditet %	52	51	53	54	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	71	71	69	68	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	678	677	579	519	502
Energikostnad kr/kvm	171	186	149	132	135
Sparande kr/kvm	256	355	291	231	304
Skuldsättning kr/kvm	6 804	6 924	6 703	6 534	3 929
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 523	7 656	7 411	7 224	4 344
Räntekänslighet %	11,1	11,3	12,8	13,9	8,6

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).





### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet %:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 118 822	2 544 436	0	-9 286 674	-1 070 469
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 070 469	1 070 469
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-215 454	215 454	
Årets resultat					195 668
Vid årets slut	29 118 822	2 544 436	84 546	-10 441 689	195 668

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 357 143
Årets resultat	195 668
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	215 454
<b>Summa</b>	<b>-10 246 021</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 10 246 021**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 394 810	2 347 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 693	105 497
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 482 503</b>	<b>2 453 081</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 241 857	-2 804 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 794	-180 253
Personalkostnader	Not 6	-68 310	-62 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 435	-320 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 833 396</b>	<b>-3 368 190</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>649 107</b>	<b>-915 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 936	5 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 375	-160 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 439</b>	<b>-155 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>195 668</b>	<b>-1 070 469</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>195 668</b>	<b>-1 070 469</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	40 029 356	40 343 697
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	22 453	28 547
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 051 809</b>	<b>40 372 244</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 051 809</b>	<b>40 372 244</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 208	0
Övriga fordringar		23 306	16 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	5 449	54 485
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 963</b>	<b>70 588</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 132 596	1 075 619
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 132 596</b>	<b>1 075 619</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 178 559</b>	<b>1 146 207</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 230 368</b>	<b>41 518 450</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	31 663 258	31 663 258	
Fond för yttre underhåll	84 546	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 747 804</b>	<b>31 663 258</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-10 441 689	-9 286 674	
Årets resultat	195 668	-1 070 469	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 246 021</b>	<b>-10 357 143</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 501 783</b>	<b>21 306 115</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 990 025	9 964 105
Övriga långfristiga skulder	Not 13	5 200	5 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 995 225</b>	<b>9 969 305</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 449 105	9 819 165
Leverantörsskulder		5 220	100 045
Skatteskulder		5 801	3 701
Övriga skulder		3 433	16 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	269 801	303 427
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 733 360</b>	<b>10 243 030</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 230 368</b>	<b>41 518 450</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster <span style="float: right;">Not 15</span>	195 668	-1 070 469
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	320 435	320 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>516 103</b>	<b>-750 034</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	24 624	43 059
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-139 610	-6 437
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>401 117</b>	<b>-713 411</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-344 140	633 275
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-344 140</b>	<b>633 275</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>56 977</b>	<b>-80 136</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 075 620</b>	<b>1 155 756</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 132 596</b>	<b>1 075 620</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
Tillkommande utgifter	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 670 148	1 670 148
Hyror, bostäder	311 538	302 232
Hyror, lokaler	385 548	347 628
Sophämtningsavgifter	4 200	4 200
Debiterad fastighetsskatt-	23 376	23 376
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 394 810</b>	<b>2 347 584</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	62 150	61 800
Balkonginglasning	15 456	15 456
Övriga ersättningar	2 363	3 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	1
Övriga rörelseintäkter	7 733	25 100
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>87 693</b>	<b>105 497</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-215 454	-1 765 540
Reparationer	-186 606	-184 274
Självrisk	0	-1 650
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 030	-78 930
Samfällighetsavgifter	-20 644	-15 824
Försäkringspremier	-48 750	-43 609
Kabel- och digital-TV	-62 164	-61 629
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 774	0
Obligatoriska besiktningar	-10 151	-29 421
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 665
Förbrukningsinventarier	-3 318	-1 245
Fordons- och maskinkostnader	0	-189
Vatten	-150 268	-156 245
Fastighetsel	-44 712	-38 654
Uppvärmning	-294 697	-335 742
Sophantering och återvinning	-90 887	-87 759
Förvaltningsarvode drift	-14 401	-2 284
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 241 857</b>	<b>-2 804 663</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fritidsmedel	-1 605	-1 127
Förvaltningsarvode administration	-137 803	-131 164
Lokalkostnader	0	-4 000
Arvode, yrkesrevisorer	-22 185	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-7 921	-1 552
Kreditupplysningar	-355	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-3 140
Kontorsmateriel	-1 384	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-5 140
Serviceavgifter	-5 220	0
Konsultarvoden	-3 029	0
Bankkostnader	-3 309	-5 185
Övriga externa kostnader	-9 776	-10 195
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-202 794</b>	<b>-180 253</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sociala kostnader	-15 810	-14 539
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-68 310</b>	<b>-62 839</b>

**Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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 avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-320 435</b>	<b>-320 435</b>



## Not 8 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 665 697	32 665 697
Mark	10 315 483	10 315 483
Tillkommande utgifter	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>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 371 473	-3 081 541
Tillkommande utgifter	-415 638	-391 229
Markanläggningar	-18 850	-18 850
	<b>-3 805 961</b>	<b>-3 491 620</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-289 932	-289 932
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-24 409	-24 409
	<b>-314 341</b>	<b>-314 341</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 120 302</b>	<b>-3 805 961</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 029 356</b>	<b>40 343 697</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 004 292	29 294 224
Mark	10 315 483	10 315 483
Tillkommande utgifter	709 581	733 990

### Taxeringsvärden

Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	3 336 000	3 336 000
	<b>88 336 000</b>	<b>88 336 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 028 000</i>	<i>37 028 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 308 000</i>	<i>51 308 000</i>



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

	2023-12-31	2022-12-31
<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>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>164 256</b>	<b>164 256</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-69 719	-66 297
Installationer	-65 991	-63 319
	<b>-135 710</b>	<b>-129 616</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>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-73 141	-69 719
Installationer	-68 662	-65 991
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-141 804</b>	<b>-135 710</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 453</b>	<b>28 546</b>
<b>Varav</b>		
Låssystem	5 343	8 014
Torkskåp	17 110	20 532

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 099	3 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	32 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 350	12 817
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 220
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 449</b>	<b>54 485</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 417	6 249
Transaktionskonto	1 126 179	1 069 370
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 132 596</b>	<b>1 075 619</b>





## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	19 439 130	19 783 270
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-156 000	-214 140
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-9 293 105	-9 605 025
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 990 025</b>	<b>9 964 105</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,68%	2023-06-28	2 073 725,00	-2 033 725,00	40 000,00	0,00
SEB	3,57%	2025-12-28	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	4,85%	2024-06-28	2 875 000,00	0,00	50 000,00	2 825 000,00
SEB	0,68%	2024-07-28	970 000,00	0,00	20 000,00	950 000,00
SEB	4,27%	2024-12-28	4 636 245,00	0,00	118 140,00	4 518 105,00
SEB	1,22%	2025-01-28	3 572 000,00	0,00	76 000,00	3 496 000,00
SEB	4,73%	2025-06-28	0,00	2 033 725,00	40 000,00	1 993 725,00
<b>Summa</b>			<b>19 783 270,00</b>	<b>0,00</b>	<b>344 140,00</b>	<b>19 439 130,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 1 000 000 kr, 2 825 000 kr, 950 000 kr, 4 518 105 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

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	5 200	5 200
<b>Mottagna depositioner</b>	<b>5 200</b>	<b>5 200</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 783	8 973
Upplupna räntekostnader	9 709	3 746
Upplupna driftskostnader	8 528	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 260	0
Upplupna elkostnader	6 585	3 727
Upplupna vattenavgifter	26 470	19 861
Upplupna värmekostnader	71 313	45 461
Upplupna kostnader för renhållning	7 145	6 804
Upplupna revisionsarvoden	19 200	17 859
Upplupna styrelsearvoden	81 058	28 558
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	168 439
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>269 801</b>	<b>303 427</b>

**Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	1 936	5 112
Erlagd ränta	-449 412	-158 300

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 022 000	20 022 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Göteborg, 2024-

Patrik Lundblad

Thea Clausen

Matilda Ivarsson

Gudmundur Johannsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024

KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557516827501

## Document

Årsredovisning 2023 FF 234180

Main document

20 pages

Initiated on 2024-05-06 09:13:46 CEST (+0200) by Anton Matsson (AM)

Finalised on 2024-05-07 12:54:14 CEST (+0200)

## Initiator

Anton Matsson (AM)

Riksbyggen

anton.matsson@riksbyggen.se

## Signatories

Matilda Ivarsson (MI)

ID number 199204202486

mivarsson@live.se



The name returned by Swedish BankID was "MATILDA IVARSSON"

Signed 2024-05-06 17:34:10 CEST (+0200)

Gudmundur Johannsson (GJ)

ID number 6012152291

gudm.johannsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUDMUNDUR JOHANNSSON"

Signed 2024-05-06 22:12:53 CEST (+0200)

Patrik Lundblad (PL)

ID number 6901074911

patrik@lundblads.com



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK LUNDBLAD"

Signed 2024-05-06 13:14:59 CEST (+0200)

Thea Clausen (TC)

ID number 9401032702

thea.clausen@kalmarglobal.com



The name returned by Swedish BankID was "Thea Clausen"

Signed 2024-05-06 13:40:22 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557516827501

Sara Ryfors (SR)  
*ID number 197201185001*  
*sara.ryfors@kpmg.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"*  
*Signed 2024-05-07 12:54:14 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>





# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 2023 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 revisionsssed 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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557516944497

## Document

**Olivia RB**

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-05-07 11:53:44 CEST (+0200) by Anton Matsson (AM)*

*Finalised on 2024-05-07 12:58:12 CEST (+0200)*

## Initiator

**Anton Matsson (AM)**

Riksbyggen

*anton.matsson@riksbyggen.se*

## Signatories

**Sara Ryfors (SR)**

*ID number 197201185001*

*sara.ryfors@kpmg.se*



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

*Signed 2024-05-07 12:58:12 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 förutbetald 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 förutbetald 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.

## Årsavgift

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.

## Årsredovisning

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 20,6 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 planliga 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