

Brf Oliven Vega
Org nr 769615-9230

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Oliven Vega är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-30 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Olivedal 9:9 i Göteborgs kommun vilket förvärvades 2015 via bolagstransaktion från Olivedal 9:9 Fastighet AB. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med byggår 1929 och har värde år 1954. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1275 kvm och fördelat på 22 lägenheter om 1185 kvm samt 1 lokal om 90 kvm. Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderbergs & Partners, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	11 209 000 kr
Anskaffningsvärde mark	15 037 000 kr
Taxeringsvärde byggnader	11 209 000 kr
Taxeringsvärde mark	15 037 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	25 600 000 kr
Lokaler	646 000 kr

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 r o k	2 r o k	3 r o k
8	7	7

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Affärslokal	90	Tillsvidare

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2016

Under 2016 har föreningen byggt till balkonger.

2017

Föreningen planerar att under våren 2017 sätta upp en taklucka samt måla taket. Arbetet var planerat till 2016 men på grund av problem med takluckan har projektet skjutits på till 2017. Till sommaren/hösten planeras en renovering av gården. Inga vidare beslut tagna i dagsläget. I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Antal tillkommande medlemmar	7
Antal avgående medlemmar	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25

Under året har 4 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2016 <u>Utfall</u>	2017 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	3243	1131
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	964	969
Minskning förutbetalda kostnader	-107	0
Kapitaltillskott	1 200	0
Summa inbetalningar	2 057	969
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 092	-1 200
Ökning upplupna kostnader	-952	0
Amortering lån	-1 000	0
Investering Balkonger	-1 125	0
Summa utbetalningar	-4 169	-1 200
Förändring under året	-2 112	-231
Utgående balans likvida medel	1 131	900

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 230 000 kr enligt underhållsplan.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	<u>Planerad utgift tkr</u>
Stammar och värme	1992/1993		
El		2018	
Fasad	2005-2006	2025	
Fönster	1998/1999		
Yttertak		2017	
Ventilation	2015		
Hiss	2011		

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Chandler Bosch	Ordförande
Fatima Hollander	Ledamot
Alexandra Cedeqvist	Ledamot
Martin Berntsson	Suppleant

Revisorer

Kjell Eriksson	Auktoriserad revisor	Revisorsringen Sverige AB
----------------	----------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-05 där det valdes en ny revisor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen förändring är planerad för 2017.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäder utgår en fastighetsavgift om 1 268 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Under räkenskapsåret 2015 avyttrades en lägenhet varpå man under 2016 amorterade en mkr på föreningens lån. Under året gjordes tillbyggen av balkonger, vilket medlemmarna själva bekostat genom kapitaltillskott. Föreningen har bekostat en balkong till en av hyresrätterna. Man har under året även tagit fram en underhållsplan och konstaterat att fastigheten är i gott skick.

Styrelsens samlade bedömning av ekonomin är att den är god och stabil. Man har en god framtida intäkt i dolda tillgångar i form av hyreslägenheterna. Dessa motsvarar en stor del av föreningslånet.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	950	477
Resultat efter finansiella poster	tkr	-26 898	-283
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		627	300
Lån/kvm bostadsrättsyta		18 974	20 000
Elkostnader/kvm totalyta		10	5
Vattenkostnader/kvm totalyta		50	25
Värmekostnad/kvm totalyta		109	44
Soliditet	%	34,6	63,3

Siffrorna för 2015 är inte fullständiga då föreningen tillträdde 2015-06-11.

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämma</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 065 511	-	-	35 065 511
Kapitaltillskott	-	1 200 000	-	1 200 000
Upplåtelseavgifter	838 198	-	-	838 198
Fond för yttre underhåll	<u>31 116</u>	<u>184 114</u>	<u>-</u>	<u>215 230</u>
Summa bundet eget kapital	35 934 825	1 384 114	0	37 318 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-31 116	-184 114	-283 406	-498 636
Årets resultat	<u>-283 406</u>	<u>-26 897 956</u>	<u>283 406</u>	<u>-26 897 956</u>
Summa fritt eget kapital	-314 522	-27 082 070	0	-27 396 592
Summa eget kapital	35 620 303	-25 697 956	0	9 922 347

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	31 116	-
Årets avsättning enligt stadgar	230 000	31 116
Ianspråktagande för årets åtgärder	-45 886	-
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	<u>215 230</u>	<u>31 116</u>

Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

Balanserat resultat	-314 522
Årets resultat före förändring av yttre fond	-26 897 956
Årets avsättning till yttre fond	-230 000
Ianspråktagande av yttre fond	45 886
	<hr/>
Totalt	<u>-27 396 592</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-27 396 592
	<hr/>
Totalt	<u>-27 396 592</u>

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	949 893	476 785
Övriga rörelseintäkter		9 760	-3
Summa rörelseintäkter		<u>959 653</u>	<u>476 782</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-601 438	-360 060
Underhållskostnader	4	-45 886	-
Övriga externa kostnader	5	-106 783	-79 120
Personalkostnader	6	-131 264	-120 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-112 090	-78 293
Summa rörelsekostnader		<u>-997 461</u>	<u>-637 792</u>
<i>Rörelseresultat</i>		-37 808	-161 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		3 501	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-26 655 305	-
Räntekostnader		-208 344	-122 396
Summa finansiella poster		<u>-26 860 148</u>	<u>-122 396</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-26 897 956	-283 406
<i>Resultat före skatt</i>		-26 897 956	-283 406
<i>Årets resultat</i>		<u>-26 897 956</u>	<u>-283 406</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 055 617	13 929 941
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 124 787	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 180 404</u>	<u>13 929 941</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	-	39 086 068
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>39 086 068</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 180 404</u>	<u>53 016 009</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	300 000	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 840	32 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>330 840</u>	<u>32 422</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	1 130 555	3 243 132
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 130 555</u>	<u>3 243 132</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 461 395</u>	<u>3 275 554</u>
Summa tillgångar		<u>28 641 799</u>	<u>56 291 563</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		35 065 511	35 065 511
Kapitaltillskott Balkonger		1 200 000	-
Upplåtelseavgift		838 198	838 198
Fond för yttre underhåll		215 230	31 116
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 318 939</u>	<u>35 934 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-498 636	-31 116
Årets resultat		-26 897 956	-283 406
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-27 396 592</u>	<u>-314 522</u>
Summa eget kapital		<u>9 922 347</u>	<u>35 620 303</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	18 500 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>18 500 000</u>	<u>19 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 860	43 244
Skatteskulder		34 356	-
Kortfristig skuld till koncernföretag		-	965 948
Övriga skulder	15	2 322	38 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	135 914	123 180
Summa kortfristiga skulder		<u>219 452</u>	<u>1 171 260</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 641 799</u>	<u>56 291 563</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	610 900	292 552
Hysesintäkter bostäder	246 767	142 326
Hysesintäkter lokaler	86 226	39 907
Hysesintäkter garage/p-platser	6 000	2 000
Summa	<u>949 893</u>	<u>476 785</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	45 215	29 690
Reparationer	166 468	142 090
El	12 784	6 836
Uppvärmning	138 978	55 592
Vatten	63 868	31 879
Sophämtning	21 541	9 135
Övriga driftskostnader	152 584	84 838
Summa	<u>601 438</u>	<u>360 060</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Underhåll installationer	45 886	-
Summa	45 886	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	34 356	15 284
Övriga externa kostnader	72 427	63 836
Summa	106 783	79 120

Not 6 Personal

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	99 881	93 150
Övriga arvoden	-	1 500
Sociala kostnader	31 383	25 188
Övriga personalkostnader	-	481
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>131 264</u>	<u>120 319</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	112 090	78 293
Summa	112 090	78 293

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 008 234	-
- Inköp fastighet	-	14 008 234
- Omklassificeringar	12 237 766	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>26 246 000</u>	<u>14 008 234</u>
Ingående avskrivningar	-78 293	-
- Årets avskrivningar	-112 090	-78 293
Utgående avskrivningar	<u>-190 383</u>	<u>-78 293</u>
Redovisat värde	26 055 617	13 929 941

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
- Pågående Balkongbyggnation	1 124 787	-
Utgående anskaffningsvärden	1 124 787	0
Redovisat värde	<u>1 124 787</u>	<u>0</u>

Not 10 Andelar i koncernföretag

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	39 086 068	-
Andelar i koncernföretag	-39 086 068	39 086 068
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	39 086 068
	<hr/>	<hr/>

Företagets namn **Org.nr** **Säte**
Olivedal 9:9 Fastighets AB 556989-8249 Göteborg

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga fordringar	300 000	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	300 000	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	16 095	15 600
Förutbetalda försäkringspremier	7 128	9 375
Förutbetald Kabel-TV	7 617	7 447
	<hr/>	<hr/>
Summa	30 840	32 422

Not 13 Kassa och Bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Affärskonto	1 130 555	3 243 132
Summa	1 130 555	3 243 132

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	1,50 %	2019-06-01	3 000 000	-1 000 000	2 000 000
Stadshypotek	0,75 %	2017-06-01	4 500 000	-	4 500 000
Stadshypotek	0,97 %	2018-06-01	6 500 000	-	6 500 000
Stadshypotek	1,55 %	2020-06-01	<u>5 500 000</u>	-	<u>5 500 000</u>
			19 500 000	-1 000 000	18 500 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Källskatt	1 134	20 708
Arbetsgivaravgift	1 188	18 180
Summa	2 322	38 888

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	77 675	68 720
Löner och sociala avgifter	-	4 398
El	2 612	2 005
Värme	17 981	16 371
Vatten	17 168	14 955
Sophämtning	4 948	4 191
Extern revisor	15 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	530	2 540
Summa	135 914	123 180

Not 17 Ställda säkerheter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ställda Säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	19 500 000	19 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>19 500 000</u>	<u>19 500 000</u>

Göteborg _____ - ____ - ____

Chandler Bosch
Ordförande

Fatima Hollander
Ledamot

Alexandra Cederqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Revisorsringen i Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor