

# Årsredovisning

för

## Brf Olofsborg

715200-1173

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11

Styrelsen för Brf Olofsborg, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Fastigheten Kvarteret Sprängaren 1 byggdes 1912 och var mellan 1912 och 1997 en bostadsförening. Bostadsrättsföreningen Olofsborg registerades den 5 maj 1997. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma datum och dess nuvarande stadgar registrerades den 20 maj 1997 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastighetens taxeringsvärde är 26 800 000 kr.

Fastighetsavgiften beräknas med ett fast belopp på 1 243 kr per lägenhet för inkomståret 2015, vilket ger en fastighetsavgift på 38 533 kr (31 lägenheter \* 1 243 kr).

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 3 våningar. Fastigheten har enligt taxeringsbeskedet 1736 kvm lägenhetsyta. Föreningen upplåter 31 st lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

1 rum och kök:	15
2 rum och kök:	9
3 rum och kök:	5
4 rum och kök:	2

#### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer:**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ola Larsson  
Oscar Petersson  
Alexander Grepe

Revisor: Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Suppleanter: Jonas Widmark  
Charlotta Helge  
Matts Häggblom

Valberedning: Eva Bjur  
Mikael Lindqvist  
Magnus Svensson

### Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades den 20 mars 2001 och sträcker sig fram till den 1 april 2020.

#### Följande åtgärder har genomförts:

Rörstamsbyte	1991
Omputsning av fasad	1994
Omläggning av tak	1994
Spolning av stammar	2001
Förbättringsmålning av fönster utvändigt	2002
Ommålning av trapphus och källare	2004
Stamrensning	2006
Byte av avfallskvarnar i gästlägenhet och dusch	2006
Översyn och reparation av gasventiler	2007
Bredbandsinstallation	2007
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2007
Fuktmätning av husets våtrum	2009
Energideklaration	2009
Installation säkerhetsdörrar	2010
Snörasskydd	2011
Ommålning av yttertak	2011
Ommålning av samtliga fönster, utsida	2011
Ommålning av träportar/trädörrar	2011
Spolning av stammar	2013
Renovering värmekablar för is och snösmältning	2015
Ommålning av insida fönster i trapphus	2015
Renovering av gästlägenhet	2015

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen har under det gångna året genomfört en totalrenovering av gästlägenheten som nu är i toppskick. Under det kommande året kommer vi att jobba för att rusta upp värmesystemet.

#### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelser. Totalt är 2 av de 31 medlemslägenheterna upplåtna i andra hand. Generellt får bostadsrättsinnehavare hyra ut i andra hand om det enligt bostadsrättslagen föreligger s k beaktansvärda skäl. Ansökan om andrahandsuthyrning/-upplåtelse görs skriftligen hos styrelsen. Styrelsens beslut följer hyresnämndens regler för giltigt skäl till andrahandsuthyrning/-upplåtelse. Se föreningens stadgar för vidare information.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

7

AP JS  
G

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

### Sammanträden

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-19.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	975	978	1 020	962
Resultat efter finansiella poster	112	131	154	118
Soliditet (%)	46,5	35,9	31,9	25,4

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-308 205
årets vinst	108 069
	<b>-200 136</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-200 136
	<b>-200 136</b>

### Fond för yttre underhåll.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämma 2015-05-26.

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

7

OPAG  
OL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	975 252	978 381
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>975 252</b>	<b>978 381</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-578 502	-544 147
Övriga externa kostnader	4	-104 018	-99 254
Personalkostnader	5	0	-2 192
Avskrivningar		-156 305	-143 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-838 825</b>	<b>-789 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>136 427</b>	<b>188 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 180	-57 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 130</b>	<b>-57 525</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112 297</b>	<b>131 454</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättningar	6	-4 228	-3 800
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 228</b>	<b>-3 800</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 069</b>	<b>127 654</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 069</b>	<b>127 654</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 325 976	2 148 406
Inventarier, verktyg och installationer	8	40 450	57 475
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 366 426</b>	<b>2 205 881</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 366 426</b>	<b>2 205 881</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 932	5 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 996	54 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 928</b>	<b>60 468</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		806 663	720 021
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>806 663</b>	<b>720 021</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>854 591</b>	<b>780 489</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 221 017</b>	<b>2 986 370</b>

7

CPAS  
OL



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 150	345 150
Upplåtelseavgifter		767 359	767 359
Kapitaltillskott		316 850	0
Fond för yttre underhåll		267 846	250 446
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 697 205</b>	<b>1 362 955</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-308 205	-418 460
Årets resultat		108 069	127 654
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-200 136</b>	<b>-290 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 497 069</b>	<b>1 072 149</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	6	42 159	37 931
<b>Summa avsättningar</b>		<b>42 159</b>	<b>37 931</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 358 879	1 591 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 358 879</b>	<b>1 591 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	122 958	114 400
Leverantörsskulder		45 823	32 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	154 129	137 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>322 910</b>	<b>284 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 221 017</b>	<b>2 986 370</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	3 194 000	3 194 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 194 000</b>	<b>3 194 000</b>

##### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ORAS  
OL

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1,5%
Fastighetsförbättringar	3%
Takreovering	10%
Bredband	10%
Säkerhetsdörrar	2,5%
Balkonger	2,5%
Inventarier	20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

7

OPXF  
02



### Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	949 860	948 775
Gästlägenhet	10 200	11 850
Överlåtelse/pantsättningsavgift	12 438	17 757
Övriga intäkter	2 754	0
Öresutjämning		-1
	<b>975 252</b>	<b>978 381</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
El	39 888	36 466
Värme	257 270	244 395
Sotning	1 029	0
Vatten	43 589	46 275
Städning	23 272	23 272
Sophämtning	42 483	44 957
Reparation underhåll fastighet	75 182	51 613
Bredband	50 220	50 220
Fastighetsförsäkring	36 450	33 745
Fastighetskötsel	5 149	5 029
Övriga fastighetskostnader	3 970	8 175
	<b>578 502</b>	<b>544 147</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskatt	38 533	37 727
Förvaltningskostnader	37 265	36 579
Revisionsarvoden	14 125	10 719
Övriga förvaltningskostnader	8 447	8 571
Bankkostnader	5 648	5 658
	<b>104 018</b>	<b>99 254</b>

*V*

*OPAS*  
*OL*

### Not 5 Personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	0	1 998
Bilersättning		194
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader ader</b>	<b>0</b>	<b>2 192</b>

### Not 6 Avsättning balkongfond

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Ingående balans	37 931	34 131
Avsättning	4 228	3 800
Ianspråktagande	0	0
	<b>42 159</b>	<b>37 931</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 490 865	4 490 865
Inköp	316 850	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 807 715</b>	<b>4 490 865</b>
Ingående avskrivningar	-2 342 459	-2 211 100
Årets avskrivningar	-139 280	-131 359
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 481 739</b>	<b>-2 342 459</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 325 976</b>	<b>2 148 406</b>

### Not 8 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 125	54 625
Inköp		30 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 125</b>	<b>85 125</b>
Ingående avskrivningar	-27 650	-15 200
Årets avskrivningar	-17 025	-12 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 675</b>	<b>-27 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 450</b>	<b>57 475</b>

✓

AK OP  
OV

**Not 9 Övriga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	2 743	2 693
Skattefordringar	2 189	2 995
	<b>4 932</b>	<b>5 688</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Länsförsäkringar	9 319	8 494
Emvix	9 418	9 035
Schneider Electric	4 804	4 713
Ownit bredband	12 555	12 555
Bostadsrätterna medlemsavgift	4 800	4 800
Upplupen hyresintäkt gästlgh	2 100	6 900
Förutbetalad räntekostn	0	1 933
Övrigt	0	6 350
	<b>42 996</b>	<b>54 780</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 150	767 359	250 446	-418 460	127 654
Kapitaltillskott	316 850				
Avsättning yttre fond			80 400	-80 400	
Ianspråktagande yttre fond			-63 000	63 000	
Disposition av föregående års resultat:				127 654	-127 654
Öresutjämning				1	
Årets resultat					108 069
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>662 000</b>	<b>767 359</b>	<b>267 846</b>	<b>-308 205</b>	<b>108 069</b>

7

AF OP  
OL

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,310	2016-03-10	1 358 879	1 591 000
			<b>1 358 879</b>	<b>1 591 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			122 958	114 400

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 078	2 523
Förutbetalda avgifter	86 051	75 240
Värme	32 296	37 168
El	10 602	9 288
Revision	13 000	12 000
Övrigt	11 102	1 517
	<b>154 129</b>	<b>137 736</b>

Sundbyberg 2016-04-20



Ola Larsson

Oscar Petersson



Alexander Grepe

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-29



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor  
Revision i Mälardalen AB

OP



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olofsborg, org nr 715200-1173

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olofsborg för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 29 april 2016



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor