

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Olivedal 15:3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Lindahl	Ordförande
Christoffer Ahlborg	Ledamot
Jaana Cottell	Ledamot
Mats Goldberg	Ledamot

Kerstin Maud Marie Jagre Lindahl	Suppleant
Helena Henrietta Lembing	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin von Brömsen	Ordinarie Extern	Gothia Revision
--------------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 15:3	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1901 och består av 1 flerbostadshus.

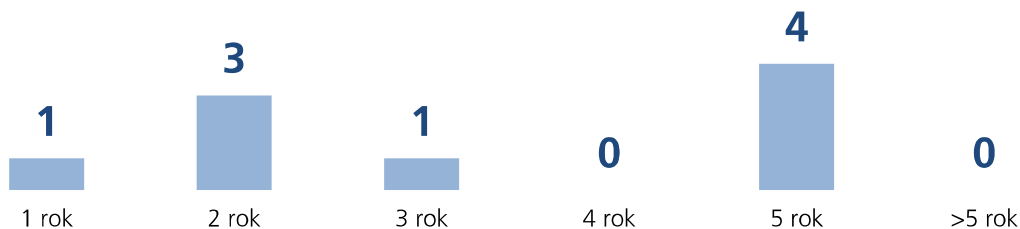
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 362 m², varav 1 162 m² utgör boyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Resturang	200 m ²	2023-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Åtgärd av element i två lägenheter	2022
Brister i ytskikt på södra brandväggen åtgärdade	2022
Renovering och underhåll av hiss	2022
Renovering av dörren till gården	2022
Rappning av fasaden mot gården	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetservice och lokalvård	Optimal Service Sverige AB

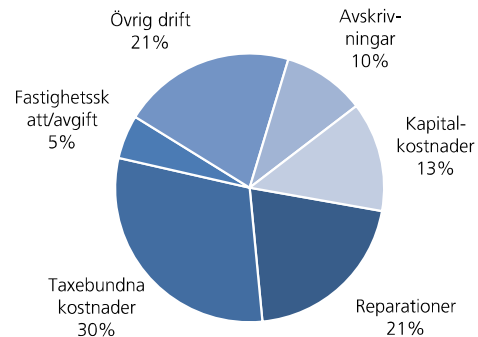
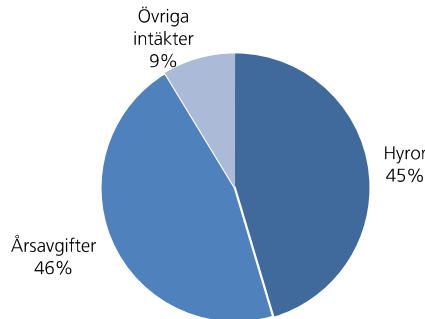
Föreningens ekonomi

Under året har kostnader för värme, vatten, el och räntor ökat. Anlitandet av Optimal Service kommer att innebära ökade kostnader, vilket styrelsen bedömer är en god investering för att hålla huset i gott skick. Sammantaget innebär det att de ekonomiska marginalerna minskar. Tack vare goda marginaler har det inte medfört någon höjning av avgifterna under året. Om priserna fortsätter att öka är en justering av avgifterna att förvänta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	798 433	1 035 742
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	971 940	977 794
Finansiella intäkter	1 921	61
Minskning kortfristiga fordringar	11 318	0
Ökning av kortfristiga skulder	41 009	52 442
	1 026 189	1 030 296
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	779 885	728 195
Finansiella kostnader	132 850	125 922
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 489
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
	1 312 735	1 267 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	511 887	798 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-286 545	-237 309

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En lägenhet har genom arvskifte fått ny innehavare som beviljats medlemskap i föreningen.

Dörren till innergården har reparerats och rappning av nedre del av fasaden på innergården har utförts. Kärvande hiss dörr har åtgärdats och ett större underhållsarbete på hissen utförts. Brister på element i två lägenheter har åtgärdats. Brister i ytskiktet på brandvägg på innergården på husets södra gavel (mot Linnégatan 29) har åtgärdats. Radonmätning har utförts.

Optimal Service har från september anlåtats för teknisk förvaltning, fastighetsservice och lokalvård. I och med detta har de tagit över den invändiga städningen i entré och hiss.

En extra amortering om 300 000 kr har gjorts i samband med omsättning av ett av föreningens lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	384	384	384	396
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 207	2 152	2 146	2 147
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 018	8 363	8 707	8 793
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	147	127	117	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	28	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	92	107	121
Soliditet (%)	58	57	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-40	23	234	143
Nettoomsättning (tkr)	972	961	897	960

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 162 m² bostäder och 200 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 307 180	0	0	12 307 180
Fond för yttre underhåll	401 728	147 018	-150 193	404 903
S:a bundet eget kapital	12 708 908	147 018	-150 193	12 712 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	558 092	-147 018	172 931	532 179
Årets resultat	-39 873	-39 873	-22 738	22 738
S:a fritt eget kapital	518 219	-186 891	150 193	554 917
S:a eget kapital	13 227 127	-39 873	0	13 267 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-39 873
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	705 111
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 018
summa balanserat resultat	518 220

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	518 220
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	971 940	960 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 905
Summa rörelseintäkter		971 940	977 794
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-665 916	-599 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 527	-97 509
Personalkostnader	Not 6	-45 442	-31 494
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-101 000	-101 000
Summa rörelsekostnader		-880 885	-829 195
RÖRELSERESULTAT		91 056	148 599
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 921	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 850	-125 922
Summa finansiella poster		-130 929	-125 861
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 873	22 738
ÅRETS RESULTAT		-39 873	22 738

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	22 241 405	22 342 405
Summa materiella anläggningstillgångar	22 241 405	22 342 405
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 242 905	22 343 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 377	13 022
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	563 292	648 031
Summa kortfristiga fordringar	564 669	661 053
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	201 479
Summa kassa och bank	0	201 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	564 669	862 533
SUMMA TILLGÅNGAR	22 807 574	23 206 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 307 180	12 307 180
Fond för yttre underhåll	Not 11	401 728	404 903
Summa bundet eget kapital		12 708 908	12 712 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		558 092	532 179
Årets resultat		-39 873	22 738
Summa fritt eget kapital		518 219	554 917
SUMMA EGET KAPITAL		13 227 127	13 267 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 834 750	6 894 750
Summa långfristiga skulder		6 834 750	6 894 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 482 500	2 822 500
Leverantörsskulder		28 170	6 200
Skatteskulder		104 272	100 812
Övriga skulder		30 461	32 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	100 294	82 377
Summa kortfristiga skulder		2 745 697	3 044 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 807 574	23 206 437

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	445 848	445 848
Hyror lokaler momspliktiga	441 357	430 315
Vattenintäkter moms	9 444	9 444
Värmeintäkter	61 356	61 356
Trappstädnings-/Städavgifter	13 932	13 932
Öresutjämnning	3	-6
	971 940	960 889

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	15 413
Övriga intäkter	0	1 492
	0	16 905

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 949	0
	Snöröjning/sandning	6 488	0
	Städning entreprenad	9 199	13 265
	Sotning	0	5 527
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 763
	Hissbesiktning	1 896	1 774
	Myndighetstillsyn	0	7 747
	Gemensamma utrymmen	678	726
	Gård	1 743	1 276
	Serviceavtal	774	671
	Förbrukningsmateriel	6 018	516
	Teleport/hissanläggning	2 713	2 668
	Brandskydd	0	6 865
		41 458	50 799
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	23 906	0
	Entré/trapphus	0	3 209
	Lås	2 671	0
	VVS	30 098	5 349
	Ventilation	0	31 768
	Elinstallationer	0	3 697
	Hiss	101 940	0
	Huskropp utvändigt	20 045	0
	Fasad	30 619	0
		209 279	44 023
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	150 193
		0	150 193
	Taxebundna kostnader		
	El	11 386	10 424
	Värme	200 882	172 720
	Vatten	62 703	38 150
	Sophämtning/renhållning	30 332	29 277
		305 303	250 571
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 048	27 148
	Kabel-TV	27 097	25 917
		56 145	53 065
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 731	50 541
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	665 916	599 192

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	1 494
	Hysesförluster	0	31 342
	Revisionsarvode extern revisor	15 239	12 455
	Föreningskostnader	8 444	6 881
	Styrelseomkostnader	0	4 062
	Fritids- och trivselkostnader	646	894
	Förvaltningsarvode	33 282	31 855
	Administration	2 447	2 549
	Korttidsinventarier	0	1 948
	Konsultarvode	4 066	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 090	4 030
		68 527	97 509
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 000	28 000
	Sociala kostnader	8 442	3 494
		45 442	31 494
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	101 000	101 000
		101 000	101 000

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 690 655	24 690 655
	Utgående anskaffningsvärde	24 690 655	24 690 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 348 250	-2 247 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 000	-101 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 449 250	-2 348 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 241 405	22 342 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 590 655	14 590 655
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 903 000	22 795 000
	Taxeringsvärde mark	23 103 000	23 546 000
		49 006 000	46 341 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	42 600 000
	Lokaler	4 006 000	3 741 000
		49 006 000	46 341 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats	1 500	1 500
		1 500	1 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	51 405	51 078
	Klientmedel hos SBC	243 023	293 892
	Räntekonto hos SBC	268 864	303 061
		563 292	648 031
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	404 903	290 903
	Reservering enligt stadgar	147 018	114 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 193	0
	Vid årets slut	401 728	404 903

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,130 %	200 000	200 000	2023-03-28
SEB	1,210 %	2 000 000	2 000 000	2024-03-28
SEB	3,220 %	2 222 500	2 562 500	2023-11-28
SEB	1,060 %	2 310 000	2 340 000	2026-08-28
SEB	0,840 %	2 584 750	2 614 750	2025-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 317 250	9 717 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 482 500	-2 822 500	
		6 834 750	6 894 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 817 250 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 600 000	20 600 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	9 287	1 382
Avgifter och hyror	0	80 995
Avgifter och hyror	91 007	0
	100 294	82 377

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut. Under 2023 planeras inga större underhållsarbeten.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jan Lindahl
Ordförande

Christoffer Ahlborg
Ledamot

Jaana Cottell
Ledamot

Mats Goldberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Martin von Brömsen
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olivedal 15:3

Org.nr 769602-5605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olivedal 15:3 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olivedal 15:3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Martin von Brömsen
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se