

Årsredovisning

Brf Olofsbo Stugor

769620-5330

Styrelsen för Brf Olofsbo Stugor får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	8

plan
A B

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen förvärvade fastigheten Falkenberg Olofsbo 2:4 2010. Fastigheten ligger i Falkenberg och har en tomtareal om 100.631 kvm.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Fastighetens byggnader består av 81 st stugor, varav 74 st nybyggda, bostadsrätter, 2 st servicehus, 1 st bostadsbyggnad, 1 st garage och 1 st ladugårdsbyggnad. Vid periodens utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

På föreningens fastighet bedriver en arrendator, Campions Sweden AB, camping och stuguthyrning sedan början av 2014. Sedan 2015 har arrendatorn hyrt ut stugorna till asylboende vilket avvecklades i mars 2017. Härefter bedrivs camping och stuguthyrning åter av arrendatorn.

Under året har föreningens underhållsplan följts.

Föreningens styrelse skall även fortsättningsvis hålla underhållsplanen uppdaterad för fastigheten och årligen budgetera för underhåll.

Föreningen är ur skattesynpunkt en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	3 907	3 982	3 041	3 766	4 069
Resultat efter finansiella poster	244	42	-1 199	332	-20
Soliditet %	49	48	48	47	48

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 555 000	355 000	-1 860 482	42 406	52 091 924
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			42 406	-42 406	0
Förändring av yttre fond		71 000	-71 000		0
Årets resultat				243 789	243 789
Belopp vid årets utgång	53 555 000	426 000	-1 889 076	243 789	52 335 713

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 889 076
Årets resultat	243 789
<i>Summa</i>	<i>-1 645 287</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	71 000
Balanseras i ny räkning	-1 716 287
<i>Summa</i>	<i>-1 645 287</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *M*

Mu
AJB

RESULTATRÄKNING

1

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	3 906 948	3 981 948
Övriga rörelseintäkter	342 057	207 308
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	4 249 005	4 189 256
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-953 971	-990 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 472 856	-1 437 760
Summa rörelsekostnader	-2 426 827	-2 428 567
Rörelseresultat	1 822 178	1 760 689
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	934	662
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 579 323	-1 718 945
Summa finansiella poster	-1 578 389	-1 718 283
Resultat efter finansiella poster	243 789	42 406
Resultat före skatt	243 789	42 406
Årets resultat	243 789	42 406

mm A/B

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	105 594 240	107 067 096
Summa materiella anläggningstillgångar		105 594 240	107 067 096
Summa anläggningstillgångar		105 594 240	107 067 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		208 285	1 402 039
Övriga fordringar		85 632	85 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 209 407	22 404
Summa kortfristiga fordringar		1 503 324	1 510 226
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		189 601	118 615
Summa kassa och bank		189 601	118 615
Summa omsättningstillgångar		1 692 925	1 628 841
SUMMA TILLGÅNGAR		107 287 165	108 695 937

M
A/B

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 555 000	53 555 000
Fond för yttre underhåll		426 000	355 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>53 981 000</i>	<i>53 910 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 889 076	-1 860 482
Årets resultat		243 789	42 406
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 645 287</i>	<i>-1 818 076</i>
Summa eget kapital		52 335 713	52 091 924
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	37 332 000	39 300 000
Övriga skulder	4	13 237 950	13 687 950
Summa långfristiga skulder		50 569 950	52 987 950
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	1 612 000	900 000
Leverantörsskulder		141 389	6 594
Skatteskulder		96 947	5 869
Övriga skulder		1 771 224	1 527 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	759 942	1 175 943
Summa kortfristiga skulder		4 381 502	3 616 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 287 165	108 695 937

Mu A, B

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

För avskrivning av byggnader tillämpas linjär metod med avskrivningstid 33 eller 50 år

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 100 380	113 100 380
Utgående anskaffningsvärden	113 100 380	113 100 380
Ingående avskrivningar	-6 033 284	-4 595 524
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 472 856	-1 437 760
Utgående avskrivningar	-7 506 140	-6 033 284
Redovisat värde	105 594 240	107 067 096
Taxeringsvärde byggnad	10 094 000	10 094 000
Taxeringsvärde mark	18 296 000	18 296 000

Not 3 Förfallotid skulder

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	8 060 000	4 500 000
Förfaller senare än 5 år	30 884 000	35 700 000

M
A/B

Not 4	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalt långtidsarrende långfristig del	0	450 000
	Förutbetalt långtidsarrende kortfristig del	450 000	900 000
		450 000	1 350 000

I samband med föreningens förvärv av fastigheten uppläts del av fastigheten på ett 50-årigt långtidsarrende mot en arrendeavgift om 2,5mkr som fram till 2014-12-31 har intäktsförts med 1/50 per år. Detta arrende har överlåtits till annan part från 2015 och återstående arrendetid har satts till 2,5 år. Återstående arrende intäktsförs därmed med 900tkr 2015 samt 2016 och återstående 450tkr under 2017.

Not 5	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
		45 000 000	45 000 000
	Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

UNDERSKRIFTER

Falkenberg 2017-05-25


Hans Broberg

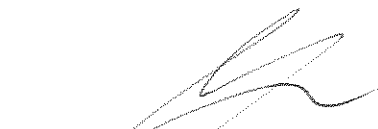

Åke Jacobs

Mikael Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-

06-21


Magnus Nyman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olofsbo Stugor, org.nr 769620-5330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olofsbo Stugor för år 2016.

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 2016 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 den 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. Den 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. Risken 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 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 Olofsbo Stugor för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

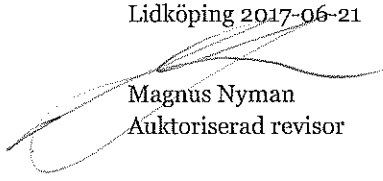
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping 2017-06-21



Magnus Nyman
Auktoriserad revisor