

Årsredovisning 2024

Brf Landeriet Olivedal

769622-4331



Välkommen till årsredovisningen för Brf Landeriet Olivedal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 8:6	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 615 kvm och 3 lokaler om 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 2906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Olov Persson	Ordförande
Urban Wass	Styrelseledamot, kassör
Mats Rune Abelin	Styrelseledamot, sekreterare
Christina Inga Elisabeth Rindegård	Suppleant

Valberedning

Henrik Jalvin
Emma Jensen

Firmateckning

För att teckna föreningens firma (t ex för att skriva på avtal eller attestera fakturor) krävs minst två styrelseledamöter tillsammans.

Revisorer

David Svanå Auktoriserad revisor MOORE KLN AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Oljning trall och staket uteplats
 - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) vindslägenheter
 - Slipning och oljning entrédörrar lokaler
 - Slipning och oljning entréparti Alfhemsgatan
 - Åtgärdat anmärkningar från OVK december 2023
 - Rensning av imkanaler och frånluftskanaler
 - Stamspolning inklusive spolning av köksavlopp

Planerade underhåll

- 2025**
- Översyn av blandare (kran) och utslagsback (handfat) i undercentral
 - Dammbindning golv (källare)
 - Polering dörrar av trä (gårdsfasad)
 - Oljning trätrall terrasser (vindslägenheter)
 - Sättningsavvägning dubbar (mark)
 - Ljuddämpande åtgärder i innertak (lokal) - Genomfört
 - Byte av bristfällig LED-belysning i trapphusen - Genomfört

Avtal med leverantörer

Ekonomi och juridik	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Kungsrikets Fastighetsservice AB
Underhållsplan	Sustend AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Wega, med en andel på 12.97%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma innergården med tyngdpunkt på avfallshantering i de två miljöhusen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 15 % från den 1 januari 2024 vilket ökade föreningens intäkter med cirka 230 tusen kronor (tkr). Å andra sidan var driftkostnaderna (som inkluderar fastighetsskötsel, städning, underhålls- och reparationskostnader, fjärrvärme, bredband med mera) under 2024 cirka 300 tkr högre än under 2023. Föreningen fick också ökade räntekostnader och under 2024 amorterade föreningen dessutom 400 tkr på sina lån. Detta ledde sammantaget till att föreningens likvida medel (främst pengar på bankkonton) minskade med cirka 600 tkr. Vid årsskiftet 2024/2025 fanns det ändå strax över en miljon kronor i likvida medel. Detta ska jämföras med att vi behöver ha drygt 500 tkr i föreningens kassa eller på banken för att i normalfallet klara av oförutsedda utgifter utan behöva ta nya lån. Styrelsen följde utvecklingen noga under 2024 och vid varje styrelsemöte gicks det ekonomiska läget igenom.

Övriga uppgifter

Katarina Östergren lämnade styrelsen i slutet av 2024 i samband med att hon flyttade ifrån föreningen. Hennes plats som ordinarie styrelseledamot togs av Mats Abelin som tidigare var suppleant i styrelsen. På detta sätt uppfylldes kraven enligt stadgarna om att det ska finnas minst tre ledamöter. Det kan också nämnas att i början av 2025 lämnade styrelseledamoten Kaveh Khodakaram styrelsen - också detta berodde på att han flyttade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 101 037	1 845 042	1 664 636	1 646 719
Resultat efter fin. poster	-1 042 275	-582 416	-614 856	-983 601
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	1 273 441	813 441	756 441	699 441
Taxeringsvärde	120 773 000	120 773 000	120 773 000	103 678 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	511	454	455
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	72,2	69,5	67,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 660	5 813	5 813	5 813
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 093	5 231	5 231	5 231
Sparande per kvm totalyta, kr	-14	147	138	94
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	13	17	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	84	78	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	19	19	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	127	116	114	115
Räntekänslighet (%)	9,42	11,37	12,79	12,8

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Varje år skrivs värdet på vår fastighet av med cirka 1 miljon kronor i samband med bokslutet. Men det betyder inte att motsvarande pengar betalats ut från vår bostadsrättsförening. Avskrivningen för emellertid med sig att "årets resultat" blir negativt och att det alltså ser ut som om föreningen år efter år går med förlust. Det är då viktigt att förstå att detta alltså i första hand är en effekt av bokföringstekniska regler. Om man kompenserar för posten "7821 Avskrivning byggnader" i resultatrapporten för redovisningsåret kan man se att föreningens utgifter och intäkter var i stort sett i balans.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	124 170 000	-	-	124 170 000
Fond, yttre underhåll	813 441	-	460 000	1 273 441
Balanserat resultat	-6 069 019	-582 416	-460 000	-7 111 435
Årets resultat	-582 416	582 416	-1 042 275	-1 042 275
Eget kapital	118 332 006	0	-1 042 275	117 289 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 111 435
Årets resultat	-1 042 275
Totalt	-8 153 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	460 739
Balanseras i ny räkning	-8 614 449
	-8 153 710

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 101 037	1 845 042
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 838
Summa rörelseintäkter		2 101 037	1 852 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 359 107	-1 052 172
Övriga externa kostnader	8	-152 181	-154 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 540	-1 002 540
Summa rörelsekostnader		-2 513 827	-2 209 650
RÖRELSERESULTAT		-412 790	-356 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 187	15 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-645 672	-241 319
Summa finansiella poster		-629 485	-225 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 042 275	-582 416
ÅRETS RESULTAT		-1 042 275	-582 416

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	131 322 534	132 325 074
Summa materiella anläggningstillgångar		131 322 534	132 325 074
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 322 534	132 325 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 105	24 800
Övriga fordringar	11	1 574	8 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 997	105 835
Summa kortfristiga fordringar		159 676	139 058
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 133 613	1 630 849
Summa kassa och bank		1 133 613	1 630 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 293 289	1 769 907
SUMMA TILLGÅNGAR		132 615 823	134 094 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 170 000	124 170 000
Fond för yttre underhåll		1 273 441	813 441
Summa bundet eget kapital		125 443 441	124 983 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 111 435	-6 069 019
Årets resultat		-1 042 275	-582 416
Summa fritt eget kapital		-8 153 710	-6 651 435
SUMMA EGET KAPITAL		117 289 731	118 332 006
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 800 000	15 200 000
Leverantörsskulder		64 634	73 037
Skatteskulder		172 742	170 052
Övriga kortfristiga skulder		16 222	13 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	272 494	306 067
Summa kortfristiga skulder		15 326 092	15 762 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 615 823	134 094 981

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-412 790	-356 770
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 002 540	1 002 540
	589 750	645 770
Erhållen ränta	16 187	15 673
Erlagd ränta	-668 997	-187 749
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-63 060	473 694
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 618	-5 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 558	32 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-97 236	500 251
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-497 236	500 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 630 849	1 130 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 133 613	1 630 849

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Landeriet Olivedal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 571 820	1 337 106
Hysesintäkter, lokaler	528 048	507 816
Övriga intäkter	1 169	120
Summa	2 101 037	1 845 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	25
Elprisstöd	0	7 703
Övriga intäkter	0	110
Summa	0	7 838

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	110 280	108 116
Städning	6 457	0
Övrigt	22 193	33 170
Besiktning och service	158 803	52 026
Summa	297 733	193 312

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	22 404	5 927
Trapphus/port/entr	37 292	0
Dörrar och lås/porttele	3 143	51 337
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 705
VA	63 382	3 681
Värme	-0	0
Ventilation	21 614	47 796
El	30 014	6 755
Hissar	20 871	7 819
Tak	13 630	0
Fasader	25 512	2 452
Balkonger	17 021	894
Gård/markytor	6 148	0
Summa	261 031	130 365

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	29 569	45 839
Uppvärmning	274 741	242 680
Vatten	62 768	56 050
Sophämtning	154 591	118 484
Summa	521 669	463 053

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 122	42 370
Bredband/Kabeltv	76 789	76 903
Samfällighet	67 887	60 315
Fastighetsskatt	86 876	85 854
Summa	278 674	265 442

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 933	0
Övriga förvaltningskostnader	42 154	62 323
Juridiska kostnader	0	7 695
Revisionsarvoden	26 397	25 538
Ekonomisk förvaltning	51 145	51 957
Konsultkostnader	27 551	7 425
Summa	152 181	154 938

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	641 103	240 165
Övriga räntekostnader	4 569	1 154
Summa	645 672	241 319

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 670 000	142 670 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 670 000	142 670 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 344 926	-9 342 386
Årets avskrivning	-1 002 540	-1 002 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 347 466	-10 344 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	131 322 534	132 325 074
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 881 693</i>	<i>21 881 693</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 357 000	69 357 000
Taxeringsvärde mark	51 416 000	51 416 000
Summa	120 773 000	120 773 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 574	8 423
Summa	1 574	8 423

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 509	27 555
Fastighetsskötsel	28 120	27 570
Försäkringspremier	41 049	38 912
Förvaltning	12 319	11 798
Summa	108 997	105 835

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,62 %		7 600 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,62 %		7 600 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,37 %	7 400 000	
Stadshypotek	2025-12-01	2,62 %	7 400 000	
Summa			14 800 000	15 200 000
Varav kortfristig del			14 800 000	15 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 800 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 701
El	3 290	10 239
Uppvärmning	34 079	36 837
Vatten	5 345	4 731
Utgiftsräntor	33 245	56 570
Förutbetalda avgifter/hyror	175 535	174 989
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	272 494	306 067

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Lars-Olov Persson
Ordförande

Mats Rune Abelin
Styrelseledamot, sekreterare

Urban Wass
Styrelseledamot, kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

MOORE KLN AB
David Svanå
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 08:18

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 17.04.2025 11:01

DOCUMENT ID:
H1-KFQRAAJg

ENVELOPE ID:
Byl8FmBCAJI-H1-KFQRAAJg

DOCUMENT NAME:
Brf Landeriet Olivedal, 769622-4331 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. URBAN WASS urban.wass@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 15:34 17.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.10.193
2. LARS-OLOV PERSSON ollelpersson52@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 15:38 17.04.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 185.113.97.77
3. Mats Rune Abelin mats.abelin@outlook.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 21:11 17.04.2025 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.11.178
4. DAVID SVANÅ david.sennerstam@mooresweden.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:18 22.04.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.6.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Landeriet Olivedal
Org.nr. 769622-4331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Landeriet Olivedal för år 2024.

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 2024 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 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 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 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Landeriet Olivedal för år 2024 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 revisionssed 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 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

MOORE KLN AB

David Svanå

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 08:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 11:01

DOCUMENT ID:

SJYYmBRC1x

ENVELOPE ID:

HJb8KQrA0Je-SJYYmBRC1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser BRF Landeriet Olivedal.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID SVANÅ	 Signed	22.04.2025 08:18	eID	Swedish BankID
david.sennerstam@mooresweden.se	Authenticated	22.04.2025 08:18	Low	IP: 94.254.6.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed