BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OLIVIA 15-17

Org.nr: 769606-2483

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Olivia 15-17, 769606-2483, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Landeriet samfällighetsförening (716409-2822) som förvaltar Olivedal GA:3. Anläggningen innefattar en gemensam gård med tillhörande belysning. Föreningens andel är 9,83%.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.
På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordförande	Filip Elfwering	2026
Ledamot	Gudmundur Johansson	2025
Ledamot	Olle Widhe	2026
Suppleant	Aleksandar Matic	2025

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Olivedal 12-17

Nybyggnadsår: 1908

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 293 kvm, vilket motsvarar 10% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 30 år, från 2018 till 2047.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	18	4	7	1	-

Av 30 lägenheter upplåts 27 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	2881	kvm
Total bostadsarea:	2 588	kvm
- varav bostadsrätter:	2344	kvm
- varav hyresrätter:	244	kvm
Total lokalarea hyresrätt:	293	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 44 medlemmar i föreningen.
Under året har 6 överlåtelser skett.
Vid räkenskapsårets slut fanns 46 medlemmar i föreningen.

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Iranmanesh , Negin	56	2027-10-01
P & I Taverna AB	175	2026-12-31
De Caro, Maurizio	62	2027-11-30

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Förvaltning
Fastighetslån	SEB
Städ	W & C Städservice KB
Avfall, vatten och avlopp	Stena Recycling AB / Göteborgs Kommun
Elnät	Göteborg Energi AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Revision	AccessRevision
Serviceavtal hissar	Vinga Hiss AB
Bredband/TV	Telia Sverige AB

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om 70 342 (195 668) kr. Av dessa utgör avskrivningar 320 435 (320 435) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Frånser man avskrivningarna gör föreningen ett resultat om 390 777 (516 103) kr. Även likviditetsmässigt gör föreningen ett positivt resultat där kassan ökat med 202 853 (56 976) kr sedan räkenskapsårets början.

Under året har reparationer utförts till en kostnad av 67 646 (186 606) kr och planerat underhåll för 325 049 (215 454) kr. Föreningen har amorterat 344 140 (344 140) kr på sina lån och kvarvarande lånevolym vid årets slut är 19 094 990 (19 439 130) kr.

Tekniskt underhåll
Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts.

De huvudsakliga åtgärderna är:

- Påbörjat arbetet med nya ytterportar ek.
- Fortlöpande arbete med förberedande för grundförstärkning.
- Byte av Cirkulationspump.

Styrelsens ord
Hej allesammans,

Den nya styrelsen har nu varit verksam i drygt ett halvår och vi är samtliga väldigt nöjda med att vara en del av den och med det ert förtroende för det vi gör. Vår första tid har dels inneburit att sätta oss in i tidigare projekt men också möta era önskemål om att involvera samtliga medlemmar om vad vi gör och ämnar att utföra framöver.

Implementeringen av PHM har underlättat förmågan att nå ut till er. Vi har även många roliga projekt framöver som vi hoppas att ni kommer uppskatta, att nämna projektet med nya ytterportar samt ett ansiktslyft av våra portgångar för att återge en tidsenlig känsla till den dagen då vår fastighet uppfördes 1908.

Utöver nämnda projekt ämnar vi under 2025 öka säkerheten i trapphusen med sensorstyrda lampor samt se över ett utbyte av porttelefonen för att kunna styra den med tillfälliga koder så att oinbjudna gäster inte hittar in. Vi skall inte heller glömma att nämna elefanten i rummet, projektplaneringen för grundförstärkningen fortgår och en projektgrupp kommer att upprättas för att få driva på projektet under året.

Tack för ert förtroende!

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*, tkr	2 590	2 472	2 425	2 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	196	- 1 070	- 409
Soliditet, %	52	52	51	53
Årsavgift* / kvm upplåten med bostadsrätt	778	746	745	636
Skuldsättning / kvm	6 628	6 747	6 867	6 647
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 146	8 293	8 440	8 170
Sparande / kvm	248	254	352	288
Räntekänslighet, %	10	11	11	13
Energikostnad** / kvm	200	170	184	148
Årsavgifters* andel av rörelseintäkter, %	69	70	71	69
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	24	18	6	7

** Nettoomsättningen avser allt som aviseras från föreningen regelbundet. Intäkter från TV och balkonger som tidigare årsredovisningar sågs som övriga rörelseintäkter är i 2024s alla nyckeltal, även tidigare års, omräknade till nettoomsättning istället. Detsamma gäller årsavgiften där TV- och balkongavgift anses tvingande och en del av årsavgiften.*

*** Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader.*

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med*bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med*bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm*bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntekostnader: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 686 958	976 300	84 546	- 10 441 689	195 668
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
F.g. års resultatdisposition				195 668	-195 668
Årets resultat					70 342
Vid årets slut	**30 686 958**	**976 300**	**384 546**	**- 10 546 021**	**70 342**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 10 246 021
Årets resultat	70 342
Årets avsättning till yttre fond	- 300 000
Summa över/underskott	**- 10 475 679**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 10 150 630
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 325 049
Totalt	**- 10 475 679**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 589 797	2 472 416
Övriga rörelseintäkter		60 721	10 087
Summa Rörelseintäkter		**2 650 518**	**2 482 503**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*3*	-1 523 185	-1 241 857
Administration och förvaltning	*4*	-113 563	-202 794
Personalkostnader		16 475	-68 310
Avskrivningar		-320 435	-320 435
Summa Rörelsekostnader		**-1 940 708**	**-1 833 396**
RÖRELSERESULTAT		**709 810**	**649 107**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 311	1 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 779	-455 375
Summa Finansiella poster		**-639 468**	**-453 439**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**70 342**	**195 668**
RESULTAT FÖRE SKATT		**70 342**	**195 668**
ÅRETS RESULTAT		**70 342**	**195 668**

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	39 715 015	40 029 356
Inventarier, maskiner och installationer	*6*	16 359	22 453
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 731 374**	**40 051 809**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**39 731 374**	**40 051 809**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		569 232	17 208
Övriga fordringar		5 828	23 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	101 863	5 449
Summa kortfristiga fordringar		**676 923**	**45 963**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 335 449	1 132 596
Summa kassa och bank		**1 335 449**	**1 132 596**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 012 372**	**1 178 559**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 743 746**	**41 230 368**

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 686 958	30 686 958
Upplåtelseavgifter		976 300	976 300
Underhållsfond		384 546	84 546
Summa bundet eget kapital		**32 047 804**	**31 747 804**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 546 021	-10 441 689
Årets resultat		70 342	195 668
Summa fritt eget kapital		**-10 475 679**	**-10 246 021**
SUMMA EGET KAPITAL		**21 572 125**	**21 501 783**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*8 , 9*	0	9 990 025
Övriga skulder		0	5 200
Summa långfristiga skulder		**0**	**9 995 225**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**9 995 225**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*8 , 9*	19 094 990	9 449 105
Leverantörsskulder		177 436	5 220
Skatteskulder		6 294	5 801
Övriga skulder		20 399	3 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	872 502	269 801
Summa kortfristiga skulder		**20 171 621**	**9 733 360**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**20 171 621**	**9 733 360**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 743 746**	**41 230 368**

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Årets resultat		70 342	195 668
Avskrivningar		320 435	320 435
Summa		390 777	516 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		390 777	516 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-630 960	24 623
Förändring av rörelseskulder		787 176	-139 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten		546 993	401 116
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-344 140	-344 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-344 140**	**-344 140**
Årets kassaflöde		202 853	56 976
Likvida medel vid årets början		**1 132 596**	**1 075 620**
Likvida medel vid årets slut		**1 335 449**	**1 132 596**

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan och föregående års stämmobeslut.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	110
Renoveringar	10
Balkonger	40
Inventarier	5-10

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2022 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.
2024 blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten, avfallshantering och kabel-TV som aviseras som egen post. Medlemmarna har egna elavtal för sin elförbrukning.

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 745 244	1 670 148
Balkongavgifter	15 394	15 456
TV	63 896	62 150
	1 824 535	**1 747 754**
Hyresintäkter		
Bostäder	324 543	311 538
Lokaler	410 665	385 548
Fastighetsskatt	25 854	23 376
Övriga hyresintäkter	4 200	4 200
	765 262	**724 662**
Totalt nettoomsättning	**2 589 797**	**2 472 416**

Not 3. Fastighetskostnader	2024	2023
Taxebundna kostnader		
El	50 063	44 712
Uppvärmning	352 232	294 697
Vatten och avlopp	173 877	150 268
Avfallshantering	79 678	90 887
	655 849	**580 564**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsskötsel *	143 474	14 401
Fastighetsstäd	58 853	0
Grundavtal hiss	15 868	10 151
Bredband/kabel-TV	62 068	62 164
Övriga serviceavtal	20 002	18 774
Avgift för samfällighet	34 566	20 644
Fastighetsförsäkring	51 673	48 750
Förbrukningsinventarier	5 877	3 318
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 260	81 030
	474 640	**259 232**
Reparationer		
Fasad	0	8 276
Invändigt	1 404	74 546
Fönster och dörrar	4 087	0
Installationer och teknik	52 040	103 784
Yttertak	10 116	0
	67 646	**186 606**
Planerat underhåll		
Fasad	210 552	102 386
Installationer och teknik	49 182	113 068
Yttertak	65 315	0
	325 049	**215 454**
Totalt fastighetskostnader	**1 523 185**	**1 241 857**

** Jämförelse mellan åren för kostnader för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning i posten Administration och förvaltning blir svår i årets årsredovisning. Detta eftersom tidigare förvaltare hade både fastighetsskötseln och ekonomiska förvaltningen som en enda avtalskostnad. Från och med 2024 har föreningen två olika leverantörer för detta med separata avtalskostnader.*

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Förvaltning		
Ekonomisk förvaltning *	89 514	145 723
Revision	12 870	22 185
Medlems- och föreningsavgifter	0	10 440
	102 384	**178 348**
Administration		
Bankkostnader	1 102	3 309
Övriga administrativa kostnader	10 077	18 108
	11 179	**21 417**
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	3 029
Totalt administration och förvaltning	**113 563**	**202 794**

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	32 665 697	32 665 697
Mark	10 315 483	10 315 483
Balkonger	976 359	976 359
Renoveringar	192 119	192 119
Utgående anskaffningsvärden	**44 149 658**	**44 149 658**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 661 405	- 3 371 473
Balkonger	- 266 778	- 242 369
Renoveringar	- 192 119	- 192 119
Årets avskrivning på byggnader	- 289 932	- 289 932
Årets avskrivning på balkonger	- 24 409	- 24 409
Utgående avskrivningar	**-4 434 643**	**-4 120 302**
Utgående redovisat värde	**39 715 015**	**40 029 356**
Varav		
Byggnader	28 714 359	29 004 292
Balkonger	685 173	709 581
Mark	10 315 483	10 315 483
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 028 000	37 028 000
Taxeringsvärde mark	51 308 000	51 308 000
	88 336 000	**88 336 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	3 336 000	3 336 000
	88 336 000	**88 336 000**

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	164 256	164 256
Utgående anskaffningsvärden	**164 256**	**164 256**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 141 803	- 135 709
Årets avskrivningar	- 6 094	- 6 094
Utgående avskrivningar	**- 147 897**	**- 141 803**
Utgående redovisat värde	**16 359**	**22 453**

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	7 234	0
Förutbetald försäkringspremie	58 035	4 099
Ekonomisk förvaltning	14 250	0
Bredband, TV	12 800	1 350
Övriga förutbetalda kostnader	9 544	0
Summa	**101 863**	**5 449**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 46939751	2025-06-28	4,73 %	1 913 725	1 993 725
SEB 25248481	2025-12-28	3,57 %	4 656 300	4 656 300
SEB 25248503	2025-12-28	3,14 %	4 399 965	4 518 105
SEB 36399600	2025-04-28	3,03 %	1 000 000	1 000 000
SEB 43777874	2025-01-28	1,22 %	3 420 000	3 496 000
SEB 44508567	2025-06-28	3,08 %	2 775 000	2 825 000
SEB 45865029	2025-07-28	3,05 %	930 000	950 000
Summa skulder till kreditinstitut			**19 094 990**	**19 439 130**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 094 990	-9 449 105
			0	**9 990 025**

Förutom nästkommande års amorteringar består de kortfristiga skulderna utav lån som förfaller inom ett år från årets slut. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 022 000	20 022 000
Summa:	**20 022 000**	**20 022 000**

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	89 366	24 783
Upplupna räntekostnader	5 378	9 709
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	695 108	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	0
Upplupna driftskostnader	72 650	235 309
Summa	**872 502**	**269 801**

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Filip Elfwering
Ordförande

Gudmundur Johansson
Ledamot

Olle Widhe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Assently: 21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Olivia 15-17
Org.nr. 769606-2483

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olivia 15-17 för år 2024.
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 2024 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.

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 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
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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Assently: 6467b88c85c9030d450883736ba815826821ca49e3cde15fdd1a3cbdcb4baa6dc7bfa90773b47631f888979ccfaef08711381e170a4c9f8080781c31a6b27b7b

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 Olivia 15-17 för år 2024 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Assently: 6467b88c85c9030d450883736ba815826821ca49e3cde15fdd1a3cbdcb4baa6dc7bfa90773b47631f888979ccfaef08711381e170a4c9f8080781c31a6b27b7b

Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2025

RB 2024 Olivia 15-17.pdf
(61823 byte)
SHA-512: 1446338a0fde3f3043ee05bc70a64d200bd3e71f6f810776dfa0ff044645e869015bfbe3d0ebcc203fa178fac0c036c0d72af1962ec0e481e195e4774c1422f5

Underskrifter

2025-03-21 11:46:31 (CET)

Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

RB 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
6467b88c85c9030d450883736ba815826821ca49e3cde15fdd1a3cbdcb4baa6dc7bfa90773b47631f888979ccfaef08711381e170a4c9f8080781c31a6b27b7b

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2025

ÅR 24 V2.pdf
(104788 byte)
SHA-512: 419084913bdc1f7d97b8dac86de7ebf416af1
b756cd96f986c419b1483227d3112849d4c0decfba1770
64072ce12ccf82a801b8c4e7349025489950104b4a062

Underskrifter

2025-03-18 22:44:48 (CET)

Filip Elfwering

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 07:52:11 (CET)

Gudmundur Johannsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 08:01:10 (CET)

Olle Roland Widhe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 11:45:58 (CET)

Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

ÅR 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
21e2a794cab2b3df52fdecac00896eb37152b13366f5005cfcf2c56f1c8affca9b281eeb2e7d923b28d2dced19484110bafb2373f465325582ef49913596f291

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.