

Årsredovisning 2023

Brf Landeriet Olivedal

769622-4331



Sk9P2k_-C-SkN5P2k_Z0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Landeriet Olivedal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 stadgarna registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Nya stadgar är framtagna och registrerades 2024-03-19.

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
BRF Landeriet Olivedal 8:1	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
Christina Rindegård	Styrelseledamot
Thomas Fransson	Styrelseledamot
Emma Jensen	Styrelseledamot
Henrik Jalvin	Suppleant

Valberedning

Clas Östergren
Mats Abelin

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter tillsammans

Revisorer

David Sennerstam Auktoriserad revisor MOORE KLN AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-22. Ändrade stadgar krävde en andra stämma för att kunna antas.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Algbeväxning balkonger Olivedalsgatan åtgärdat
Taksäkerhetsbesiktning utförd utan anmärkning och hängrännor kontrollerade
Sanering av vattenskada Olivedalsgatan
Ventilationssystem taklägenheter åtgärdat
Målning av port Olivedalsgatan
Ytterdörrar mot gården polerade
Underhållsplan för brandsäkerhet framtagen
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd

Planerade underhåll

- 2024** ● Åtgärda anmärkningar från OVK december 2023
Rensning av imkanaler och frånluftskanaler
Stamspolning inklusive spolning av köksavlopp
Slipning och oljning av entréparti Alfhemsgatan
Slipning och oljning av entrédörrar lokaler

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i WEGA Samfällighet, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar förvaltar den gemensamma innegården med tyngdpunkt på avfallshantering genom de två miljöhusen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Landeriet Olivedal påverkades under 2023 av såväl den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället som av kraftigt ökade räntekostnader. Den 1 september löpte ett lån till 1,27 procents ränta ut och den 1 december skedde samma sak för föreningens andra lån på samma belopp (där var räntan så låg som 0,49 %). För dessa lån betalar föreningen numera den marknadsränta som gäller rörliga lån. För att hantera kostnadsökningarna höjdes månadsavgifterna med 15 % från 1 mars 2023. Under året beslutade styrelsen dessutom om att en lika stor höjning skulle ske från 1 januari 2024. Styrelsen bedömer att föreningen efter dessa höjningar har en stabil och robust ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Under 2023 arbetade styrelsen med vissa frågor knutna till underhållsplanen för föreningens fastighet. Det rörde bland annat hur avsättningen till fonden för yttre underhåll skulle hanteras i årsredovisningen samt en diskussion om olika vägar för att planera inför det framtida underhållet. Dessutom togs regler för andrahandsuthyrning fram.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 845 042	1 664 636	1 646 719	1 582 137
Resultat efter fin. poster	-582 416	-614 856	-983 601	-624 693
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	813 441	756 441	699 441	883 998
Taxeringsvärde	120 773 000	120 773 000	103 678 000	103 678 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	511	454	455	455
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	69,5	67,9	74,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 813	5 813	5 813	5 813
Skuldsättning per kvm totalyta	5 231	5 231	5 231	5 231
Sparande per kvm totalyta	147	138	94	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	17	12	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	78	86	66
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	19	17	17
Energikostnad per kvm totalyta	116	114	115	92
Räntekänslighet (%)	11,37	12,79	12,80	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.

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 ned. Det görs i form av en avsättning på cirka 1 miljon kronor i samband med bokslutet. Men det betyder inte att motsvarande pengar betalats ut från vår bostadsrättsförening. Avsättningen 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. Det handlar inte om att den underliggande ekonomin i föreningen försämras. Föreningen har god ekonomi och det så kallade kassaflödet är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	124 170 000	-	-	124 170 000
Fond, yttre underhåll	756 441	-	57 000	813 441
Balanserat resultat	-5 397 163	-614 856	-57 000	-6 069 019
Årets resultat	-614 856	614 856	-582 416	-582 416
Eget kapital	118 914 422	0	-582 416	118 332 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 069 019
Årets resultat	-582 416
Totalt	-6 651 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	460 000
Balanseras i ny räkning	-7 111 435
	-6 651 435

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 845 042	1 664 636
Övriga rörelseintäkter	3	7 838	45 683
Summa rörelseintäkter		1 852 880	1 710 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 052 172	-1 044 064
Övriga externa kostnader	8	-154 938	-134 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 540	-1 014 622
Summa rörelsekostnader		-2 209 650	-2 192 725
RÖRELSERESULTAT		-356 770	-482 406
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 673	1 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-241 319	-133 896
Summa finansiella poster		-225 646	-132 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-582 416	-614 856
ÅRETS RESULTAT		-582 416	-614 856

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	132 325 074	133 327 614
Summa materiella anläggningstillgångar		132 325 074	133 327 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 325 074	133 327 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 800	7 534
Övriga fordringar	11	8 423	22 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	105 835	103 370
Summa kortfristiga fordringar		139 058	133 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 630 849	1 130 598
Summa kassa och bank		1 630 849	1 130 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 769 907	1 263 854
SUMMA TILLGÅNGAR		134 094 981	134 591 468

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 170 000	124 170 000
Fond för yttre underhåll		813 441	756 441
Summa bundet eget kapital		124 983 441	124 926 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 069 019	-5 397 163
Årets resultat		-582 416	-614 856
Summa fritt eget kapital		-6 651 435	-6 012 019
SUMMA EGET KAPITAL		118 332 006	118 914 422
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 200 000	15 200 000
Leverantörsskulder		73 037	94 314
Skatteskulder		170 052	148 474
Övriga kortfristiga skulder		13 819	15 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	306 067	218 535
Summa kortfristiga skulder		15 762 975	15 677 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 094 981	134 591 468

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-356 770	-482 406
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 002 540	1 014 622
	645 770	532 216
Erhållen ränta	15 673	1 446
Erlagd ränta	-187 749	-133 896
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 694	399 766
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 801	46 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 359	-14 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	500 251	432 285
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	500 251	432 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 130 598	698 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 630 849	1 130 598

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 337 106	1 188 516
Hysesintäkter, lokaler	507 816	476 960
Övriga intäkter	120	-840
Summa	1 845 042	1 664 636

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	25	0
Elprisstöd	7 703	0
Övriga intäkter	110	12 771
Försäkringsersättning	0	32 912
Summa	7 838	45 683

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	108 116	223 911
Övrigt	33 170	12 255
Besiktning och service	52 026	27 648
Summa	193 312	263 814

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	5 927	0
Dörrar och lås/porttele	51 337	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 705	0
VA	3 681	0
Ventilation	47 796	0
El	6 755	29 657
Hissar	7 819	12 873
Tak	0	14 205
Fasader	2 452	0
Balkonger	894	0
Försäkringsärenden/vattenskada	0	34 579
Summa	130 365	91 314

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45 839	49 030
Uppvärmning	242 680	227 082
Vatten	56 050	54 744
Sophämtning	118 484	107 322
Summa	463 053	438 178

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 370	40 598
Bredband/Kabeltv	76 903	77 165
Samfällighet	60 315	48 809
Fastighetsskatt	85 854	84 186
Summa	265 442	250 758

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	62 323	38 895
Juridiska kostnader	7 695	13 235
Revisionsarvoden	25 538	27 211
Ekonomisk förvaltning	51 957	50 080
Konsultkostnader	7 425	4 619
Summa	154 938	134 039

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	240 165	133 760
Övriga räntekostnader	1 154	136
Summa	241 319	133 896

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 670 000	142 670 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 670 000	142 670 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 342 386	-8 327 764
Årets avskrivning	-1 002 540	-1 014 622
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 344 926	-9 342 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 325 074	133 327 614
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 423	931
Skattefordringar	0	21 422
Summa	8 423	22 353

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 555	27 542
Fastighetsskötsel	27 570	27 029
Försäkringspremier	38 912	34 588
Förvaltning	11 798	14 211
Summa	105 835	103 370

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-09-01	1,27 %		7 600 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,62 %	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,62 %	7 600 000	
Summa			15 200 000	15 200 000
Varav kortfristig del			15 200 000	15 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 200 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 701	212
El	10 239	11 033
Uppvärmning	36 837	36 632
Vatten	4 731	5 297
Utgiftsräntor	56 570	3 000
Förutbetalda avgifter/hyror	174 989	141 361
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	306 067	218 535

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

Underskrifter

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

Göteborg

Christina Rindegård
Styrelseledamot

Emma Jensen
Styrelseledamot

Henrik Jalvin
Suppleant

Lars-Olov Persson
Ordförande

Thomas Fransson
Styrelseledamot

Urban Wass
Styrelseledamot

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

MOORE KLN AB
David Sennerstam
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 07:51

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 16:44

DOCUMENT ID:

SkN5P2k_Z0

ENVELOPE ID:

Sk9P2k_-C-SkN5P2k_Z0

DOCUMENT NAME:

Brf Landeriet Olivedal, 769622-4331 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Thomas Mikael Fransson thomas.fransson@portgot.se	 Signed Authenticated	25.04.2024 16:46 25.04.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/30) IP: 83.185.246.21
2. URBAN WASS urban.wass@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 17:13 25.04.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/21) IP: 90.224.77.191
3. Henrik Jalvin henrik.jalvin@proffskommunikation.se	 Signed Authenticated	25.04.2024 17:39 25.04.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/22) IP: 104.28.105.31
4. EMMA JENSEN jensen.emma@outlook.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 17:52 25.04.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/16) IP: 90.227.152.21
5. LARS-OLOV PERSSON ollepersson52@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 19:28 25.04.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/25) IP: 31.208.29.66
6. Christina Inga Elisabeth Rindegård christina.rindegard@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 21:49 25.04.2024 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/06) IP: 104.28.31.64
7. DAVID SENNERSTAM david.sennerstam@mooresweden.se	 Signed Authenticated	26.04.2024 07:51 26.04.2024 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/19) 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

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

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 2023.

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 2023 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 2023 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 Sennerstam

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 07:52

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 16:44

DOCUMENT ID:

BJLqPhkdb0

ENVELOPE ID:

B175D3yOWR-BJLqPhkdb0

DOCUMENT NAME:

Brf Landeriet Olivedal - Revisionsberättelse 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID SENNERSTAM	 Signed	26.04.2024 07:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/08/19)
david.sennerstam@mooresweden.se	Authenticated	26.04.2024 07:51	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