

Årsredovisning 2024

Brf Svarte Oliven

716443-9387



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svarte Oliven

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 1985-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Olivedal 3:6	2018	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 1980.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 23 bostadsrätter om totalt 1 903 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Arnold Horgby	Ordförande
Calle Sundin	Kassör
Alexander Gertzell	Styrelseledamot
Philip Hedberg	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Arnold
Fredrik Benhardsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-16. Godkännande av nya andelstal på grund av nya lägenheter i f.d. lokal och ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Byte av portar och trapphusdörrar
2023-2024	●	Renovering av trapphus
2023	●	Renovering av fönster Byte av stuprör
2022	●	Byggnation av balkonger Takomläggning A-hus Nybyggnad av vindslägenheter A-hus

Planerade underhåll

2025	●	Färdigställande av nya lägenheter från ombildning av lokal Relining avloppsstammar Renovering portgång Uppställning av branddörrar C-hus
2025-2026	●	Renovering Innergård

Avtal med leverantörer

Försäkring	Trygg-Hansa
Fjärrvärme	Göteborg Energi
IT	Tele 2
Avfallshantering	Göteborgs kommun, Kretslopp och Vatten
Åtevinningshantering	Remondis
Tvättstugebokning	Bokatvättid.se
Teknisk förvaltning	Vital Service, på avrop
Hiss, kontroll	Kiwa inspecta
Ekonomisk förvaltning	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Hejderidaren (org. nr. 716409-2020), med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltas av Västerstaden och är en samfällighet som rör förvaltning av Kråkängsparken.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen sålde ytan av sin lokal till entreprenör(SBG) som under hösten 2024 byggt om lokalen till två stycken lägenheter. Föreningen har under 2024 även ombildat en tidigare hyresrätt till bostadsrätt som sålts på marknaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning från 2024-01-01 om 6 procent.

Föreningen har även fått in likvid för lokal och tidigare hyresrätt som har använts för amortering (2,6mkr).

Föreningen har tagit upp 3,5 msek i fastighetslån samt använt egen kassa för att totalt betala av den revers (kortfristig skuld i balansräkningen) som föreningen sedan ombildning haft till tidigare fastighetsägare på 4,3 msek. Denna åtgärd minskar föreningens kortfristiga skuldsättning, vilket förbättrar föreningens finansiella stabilitet och långsiktiga soliditet. Detta skapar en mer balanserad skuldsituation och minskar föreningens framtida räntekostnader.

Uppllysning - i samband med bytet av den ekonomisk förvaltare har redovisningen av konton i resultat och balansräkningen ändrats lite vilket gör att jämförelsen mellan 2023 och 2024 kan variera lite.

Förändringar i avtal

Föreningen har från och med 2025-01-01 Nabo som förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 566 685	1 581 000	1 499 000
Resultat efter fin. poster	-1 729 003	-367 547	-2 358 000
Soliditet (%)	72	67	64
Yttre fond	83 212	83 106	-
Taxeringsvärde	55 404 000	55 404 000	55 404 000
Årsavgift per upplåten bostadsrätt	655	660	657
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter (%)	67,9	64	57
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 469	14 842	12 055
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 469	12 055	14 842
Sparande per kvm totalyta, kr	-232	-56	-1 074
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	0	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	100	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	27	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	127	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,58	-	-
Räntekänslighet (%)	22,09	22	24

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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft planerat underhåll på 923tkr, avskrivningar på 363tkr samt ovanligt höga räntekostnader på 1mse vilket tillsammans utgör grunden till det stora negativa resultatet. Då föreningen har ett nettopositivt kassaflöde på 3,1mse som vid årsskiftet utgjorde en kassa på 6mse har föreningen haft bra förutsättningar att genomföra det planerade underhållet men även att amortera ner ett lån till efter verksamhetsåret för att minska räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	54 228 682	-	4 921 327	59 150 009
Upplåtelseavgifter	6 063 845	-	2 598 173	8 662 018
Fond, yttre underhåll	83 106	-	106	83 212
Balanserat resultat	-4 444 778	-367 547	-106	-4 812 431
Årets resultat	-367 547	367 547	-1 729 003	-1 729 003
Eget kapital	55 563 308	0	5 790 497	61 353 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 812 431
Årets resultat	-1 729 003
Totalt	-6 541 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	83 106
Att från yttre fond i anspråk ta	-83 212
Balanseras i ny räkning	-6 541 328
	-6 541 434

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	1 566 685	1 577 739
Övriga rörelseintäkter	3	15 937	20 443
Summa rörelseintäkter		1 582 622	1 598 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 684 262	-821 305
Övriga externa kostnader	9	-196 058	-175 537
Personalkostnader	10	0	-14 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 036	-363 139
Summa rörelsekostnader		-2 243 357	-1 374 159
RÖRELSERESULTAT		-660 734	224 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 068 269	-591 715
Summa finansiella poster		-1 068 269	-591 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 729 003	-367 547
ÅRETS RESULTAT		-1 729 003	-367 547

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	79 581 856	79 944 892
Summa materiella anläggningstillgångar		79 581 856	79 944 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 581 856	79 944 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 279	370 006
Övriga fordringar	13	49	9 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14 069	25 290
Summa kortfristiga fordringar		42 397	404 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 149 661	3 045 112
Summa kassa och bank		6 149 661	3 045 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 192 058	3 449 935
SUMMA TILLGÅNGAR		85 773 914	83 394 827

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 812 027	60 292 527
Fond för yttre underhåll		83 212	83 106
Summa bundet eget kapital		67 895 239	60 375 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 812 431	-4 444 778
Årets resultat		-1 729 003	-367 547
Summa fritt eget kapital		-6 541 434	-4 812 325
SUMMA EGET KAPITAL		61 353 805	55 563 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	5 400 000
Summa långfristiga skulder		0	5 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 729 651	17 456 353
Leverantörsskulder		254 105	309 153
Skatteskulder		98 980	90 240
Övriga kortfristiga skulder		0	4 235 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	337 373	340 549
Summa kortfristiga skulder		24 420 109	22 431 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 773 914	83 394 827

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-660 734	224 024
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	363 036	363 139
	-297 698	587 163
Erhållen ränta	0	144
Erlagd ränta	-887 964	-603 475
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 185 662	-16 168
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	362 426	-12 643
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 465 013	-2 251 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 288 249	-2 280 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 701 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 701 046
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 519 500	3 120 290
Upptagna lån	3 500 000	0
Amortering av lån	-2 626 702	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 392 798	3 120 290
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 104 549	-861 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 045 112	3 906 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 149 661	3 045 112

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svarta Oliven 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. Det har skett en omklassificering av kontona mot fg år.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 0,92 - 1 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 074 102	1 013 184
Hysesintäkter, bostäder	398 153	412 192
Hysesintäkter, lokaler	87 500	150 000
Övriga intäkter	6 930	2 363
Summa	1 566 685	1 577 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	1	1
Övriga intäkter	15 936	20 442
Summa	15 937	20 443

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65 178	68 724
Städning	56 958	26 172
Besiktning och service	9 250	1 753
Övrigt	12 150	3 752
Snöskottning	2 438	0
Summa	145 974	100 400

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	70 344
Bostäder	0	1 300
Summa	0	71 644

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	545 962	217 276
Dörrar och lås/porttele	377 944	0
Summa	923 906	217 276

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	68 365	-625
Uppvärmning	225 522	190 377
Vatten	84 853	51 464
Sophämtning	86 896	81 026
Summa	465 636	322 242

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 434	25 255
Kabel-TV	0	3 990
Bredband	16 176	15 188
Samfällighet	25 976	19 491
Fastighetsskatt	53 160	45 820
Summa	148 746	109 744

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 071	500
Revisionsarvoden	32 250	37 750
Ekonomisk förvaltning	45 886	42 276
Övriga förvaltningskostnader	110 851	92 527
Konsultkostnader	0	2 484
Summa	196 058	175 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	0	14 178
Summa	0	14 178

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 066 594	591 276
Övriga räntekostnader	1 675	439
Summa	1 068 269	591 715

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 799 238	77 640 825
Årets inköp	0	4 158 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 799 238	81 799 238
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 854 346	-1 491 207
Årets avskrivning	-363 036	-363 139
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 217 382	-1 854 346
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 581 856	79 944 892
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 547 172</i>	<i>42 547 172</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 900 000	22 900 000
Taxeringsvärde mark	32 504 000	32 504 000
Summa	55 404 000	55 404 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49	9 527
Summa	49	9 527

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	14 069	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	25 290
Summa	14 069	25 290

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	0,66 %	5 400 000	5 400 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,95 %	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,95 %	2 029 651	2 029 651
Stadshypotek	2025-01-02	3,95 %	5 400 000	5 400 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,95 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,80 %	3 500 000	2 626 702
Summa			23 729 651	22 856 853
Varav kortfristig del			23 729 651	17 456 353

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 729 651 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 994	-67 707
El	3 995	0
Vatten	8 678	0
Utgiftsräntor	184 510	4 205
Förutbetalda avgifter/hyror	137 196	404 051
Summa	337 373	340 549

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 900 000	29 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har amorterat 2,1mkr på sina lån. Planerat underhåll (Relining 2025) Ny städfirma har anlitats 2025.

Underskrifter

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

Göteborg

Alexander Gertzell
Styrelseledamot

Calle Sundin
Kassör

Gunnar Arnold Horgby
Ordförande

Philip Hedberg
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2025 10:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.06.2025 08:56

DOCUMENT ID:

rk7GcdiLQxl

ENVELOPE ID:

BJef5us8Xge-rk7GcdiLQxl

DOCUMENT NAME:

Brf Svarte Oliven, 716443-9387 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

fcadf8190db0be8785d1e8ca64222b3671ae418e2a2c184dc57537d17f9915e73a974d12781dd136224313784abde89e93262043f6c5523ef98c91187d3684ca

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Calle Victor Sundin sundin.calle@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 08:57 11.06.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.216.246
2. ALEXANDER GERTZELL agertzell@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 08:58 11.06.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.92.118
3. PHILIP HEDBERG opj.hedberg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 09:06 11.06.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
4. Gunnar Arnold Horgby arnold.horgby@tridentllc.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 09:15 11.06.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.105.50
5. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	 Signed Authenticated	11.06.2025 10:12 11.06.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Svarte Oliven, org. nr 716443-9387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svarte Oliven 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risker 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 Bostadsrättsförening Svarte Oliven 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 förlöpande 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 försumelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 27 juni 2024.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2025 10:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.06.2025 08:56

DOCUMENT ID:

B1-M9Oj8meg

ENVELOPE ID:

rJfquol7eg-B1-M9Oj8meg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Svarte Oliven.pdf

2 pages

SHA-512:

a7d88efd0c8754546f3acef618da410bab714fe0d2836af
06f3e8e3d51cb44bcd6fe6c6558afc662821cadca112797
b7bb5f04bcda32cfdbcd22eacaa72d2cf7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson	Signed	11.06.2025 10:12	eID	Swedish BankID
jorgen.nilsson1@kpmg.se	Authenticated	11.06.2025 10:11	Low	IP: 195.84.56.2

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

Attachments

No attachments related to this 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