

# Årsredovisning 2025

Brf Svarte Oliven

716443-9387



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Svarte Oliven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Olivedal 3:6	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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. Byggnadernas totalyta är 1 903 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Calle Sundin	Styrelseledamot
Carl Alexander Simonsson	Styrelseledamot
Lena Annette Gustavsson	Styrelseledamot
Maria Hultgren	Styrelseledamot
Alexander Gertzell	Ordförande

## Valberedning

Fredrik Bernhardsson  
Anders Arnold

## Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

## Revisorer

Amanda Stommendal	Auktoriserad Revisor	Azets Revision & Rådgivning
-------------------	----------------------	-----------------------------

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byggnation av balkonger  
Takomläggning A-hus  
Nybyggnad av vindslägenheter A-hus
- 2023** ● Renovering av fönster  
Byte av stuprör
- 2023-2024** ● Renovering av trapphus
- 2024** ● Byte av portar och trapphusdörrar
- 2025** ● Färdigställande av nya lägenheter från ombildning av lokal  
Relining avloppsstammar  
Renovering portgång  
Uppställning av branddörrar C-hus

## Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering Innergård / markarbete  
Skalskydd
- 2030** ● Översyn Hiss  
Översyn tak

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hejderidarens Samf.förening, med en andel på 14%.

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

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året fortsatt att återställa och renovera fastigheten i gott skick. Under året har relining av avloppsstammar gjorts, portgången renoverats och nya medlemmar har flyttat in i de två nya lägenheterna som tillkom från omvandling av lokal 2024.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Föreningen har ny firma för städning av gemensamma utrymmen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 548 845	1 566 685	1 581 000	1 499 000
Resultat efter fin. poster	-2 371 872	-1 729 003	-367 547	-2 358 000
Soliditet (%)	74	72	67	64
Yttre fond	83 106	83 212	83 106	-
Taxeringsvärde	53 217 000	55 404 000	55 404 000	55 404 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	720	655	660	657
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	67,9	64,0	57,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 622	14 469	14 842	14 842
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 878	12 469	12 055	12 055
Sparande / kvm totalyta, kr	-134	-233	-56	-1 074
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	36	0	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	119	100	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	45	27	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	200	127	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	4,58	-	-
Räntekänslighet (%)	17,52	22,09	22,00	24,00

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen som får anses vara en relativt ung förening har fortsatt att ta hand om fastigheten, via planerade underhåll, vilket drabbar resultatet negativt om drygt 2mSEK. Under 2025 har stora poster som relining runt ca 1mkr gjorts, reovering av portgång, trapphus och branddörrar ca 300kSEK samt övriga administrativa kostnader om ca 600kSEK genomförts.

Från 2025 har föreningen gått över till k3 redovisning vilket ökar avskrivningar av byggnader från 363kSEK till 803kSEK.

Totalt sett är planerade underhåll och avskrivningar (båda poster som ej ingår i det normala kassaflödet) om 2,7mSEK.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	59 150 009	-	764 875	59 914 884
Upplåtelseavgifter	8 662 018	-	-764 875	7 897 143
Fond, yttre underhåll	83 212	-	-106	83 106
Balanserat resultat	-4 812 431	-1 729 003	106	-6 541 328
Årets resultat	-1 729 003	1 729 003	-2 371 872	-2 371 872
<b>Eget kapital</b>	<b>61 353 805</b>	<b>0</b>	<b>-2 371 872</b>	<b>58 981 933</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 541 328
Årets resultat	-2 371 872
<b>Totalt</b>	<b>-8 913 200</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	83 106
Att från yttre fond i anspråk ta	-83 106
Balanseras i ny räkning	-8 913 200
	<b>-8 913 200</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 548 845	1 566 685
Övriga rörelseintäkter	3	5 552	15 937
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 554 397</b>	<b>1 582 622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 985 313	-1 684 262
Övriga externa kostnader	9	-731 547	-196 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 908	-363 036
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 525 768</b>	<b>-2 243 357</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 971 371</b>	<b>-660 734</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 881	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-445 382	-1 068 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-400 501</b>	<b>-1 068 269</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 371 872</b>	<b>-1 729 003</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 371 872</b>	<b>-1 729 003</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	78 772 948	79 581 856
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 772 948</b>	<b>79 581 856</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 772 948</b>	<b>79 581 856</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 162	28 279
Övriga fordringar	12	1 129 167	102 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 035	14 069
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 201 364</b>	<b>144 799</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		168 660	6 047 259
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>168 660</b>	<b>6 047 259</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 370 024</b>	<b>6 192 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 142 972</b>	<b>85 773 914</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 812 027	67 812 027
Fond för yttre underhåll		83 106	83 212
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 895 133</b>	<b>67 895 239</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 541 328	-4 812 431
Årets resultat		-2 371 872	-1 729 003
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 913 200</b>	<b>-6 541 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 981 933</b>	<b>61 353 805</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 900 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 900 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 800 000	23 729 651
Leverantörsskulder		72 385	254 105
Skatteskulder		59 202	98 980
Övriga kortfristiga skulder		566	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	328 886	337 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 261 039</b>	<b>24 420 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 142 972</b>	<b>85 773 914</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 971 371</b>	<b>-660 734</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	808 908	363 036
	<b>-1 162 463</b>	<b>-297 698</b>
Erhållen ränta	44 881	0
Erlagd ränta	-505 858	-887 964
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 623 440</b>	<b>-1 185 662</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 806	362 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-171 883	-4 465 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 825 129</b>	<b>-5 288 249</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	7 519 500
Upptagna lån	0	3 500 000
Amortering av lån	-3 029 651	-2 626 702
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 029 651</b>	<b>8 392 798</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 854 780</b>	<b>3 104 549</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 149 661</b>	<b>3 045 112</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 294 881</b>	<b>6 149 661</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Svarte Oliven är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,18 %
Yttertak	3,15 %
Fasader	4,72 %
Balkonger	2,42 %
Fönster	4,72 %
Stamledningar VA	3,15 %
Stamledningar Värme	2,48 %
Styr & övervakning	6,29 %
Ventilation	3,77 %
El	3,49 %
Hissar	9,44 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 165 724	1 074 102
Övriga årsavgifter	15 600	0
Hysesintäkter, bostäder	364 512	398 153
Hysesintäkter, lokaler	0	87 500
Övriga intäkter	3 009	6 930
<b>Summa</b>	<b>1 548 845</b>	<b>1 566 685</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Övriga intäkter	5 553	15 936
<b>Summa</b>	<b>5 552</b>	<b>15 937</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel, städ material	675	0
Fastighetsskötsel	0	65 178
Städning	31 435	56 958
Besiktning och service	11 506	9 250
Trädgårdsarbete	3 426	0
Snöskottning	0	2 438
Övrigt	5 823	12 150
<b>Summa</b>	<b>52 865</b>	<b>145 974</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 466	0
Bostäder VVS	5 762	0
Tvättstuga	4 281	0
El	3 828	0
Hissar	3 270	0
<b>Summa</b>	<b>23 607</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	545 962
Dörrar och lås/porttele	303 946	377 944
VA	886 250	0
Balkonger	89 455	0
Gård/marktytor	62 500	0
<b>Summa</b>	<b>1 342 151</b>	<b>923 906</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	29 211	68 365
Uppvärmning	259 702	225 522
Vatten	83 852	84 853
Sophämtning	52 927	86 896
<b>Summa</b>	<b>425 692</b>	<b>465 636</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 681	53 434
Självrisker	57 300	0
Bredband	0	16 176
Bredband/Kabeltv	16 493	0
Samfällighet	19 482	25 976
Fastighetsskatt	6 042	53 160
<b>Summa</b>	<b>140 998</b>	<b>148 746</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	135	7 071
Övriga förvaltningskostnader	653 912	110 851
Revisionsarvoden	40 000	32 250
Ekonomisk förvaltning	37 500	45 886
<b>Summa</b>	<b>731 547</b>	<b>196 058</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	440 952	1 066 594
Övriga räntekostnader	4 430	1 675
<b>Summa</b>	<b>445 382</b>	<b>1 068 269</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	81 799 238	81 799 238
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>81 799 238</b>	<b>81 799 238</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 217 382	-1 854 346
Årets avskrivning	-808 908	-363 036
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 026 290</b>	<b>-2 217 382</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>78 772 948</b>	<b>79 581 856</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 547 172</i>	<i>42 547 172</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 739 000	22 900 000
Taxeringsvärde mark	25 478 000	32 504 000
<b>Summa</b>	<b>53 217 000</b>	<b>55 404 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6	49
Nabo Klientmedelskonto	465 445	102 402
Borgo	660 776	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 940	0
<b>Summa</b>	<b>1 129 167</b>	<b>102 451</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 121	0
Försäkringspremier	20 883	14 069
Förvaltning	11 031	0
<b>Summa</b>	<b>57 035</b>	<b>14 069</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-03-30	3,49 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,14 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,75 %	4 400 000	5 400 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,24 %	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	5 400 000	5 400 000
Summa			20 700 000	23 729 651
Varav kortfristig del			<b>12 800 000</b>	<b>23 729 651</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 700 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 084	2 994
Städning	1 278	0
El	3 011	3 995
Uppvärmning	28 226	0
Uppkost revision	12 500	0
Utgiftsräntor	124 034	184 510
Vatten	11 595	8 678
Förutbetalda avgifter/hyror	144 158	137 196
<b>Summa</b>	<b>328 886</b>	<b>337 373</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 900 000	29 900 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Göteborg

---

Alexander Gertzell  
Ordförande

---

Calle Sundin  
Styrelseledamot

---

Carl Alexander Simonsson  
Styrelseledamot

---

Lena Annette Gustavsson  
Styrelseledamot

---

Maria Hultgren  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Amanda Stommendal  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.05.2026 20:09

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.05.2026 13:15

**DOCUMENT ID:**

HkU0chpkfe

**ENVELOPE ID:**

Byr0qn6yze-HkU0chpkfe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Svarte Oliven, 716443-9387 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

e1696f2f750312b5937a70286a4a95cf0e40245bc6ebf2b  
5cd82e08aa0f08e67863a00ab3004c28082aee668ae734  
822a2e06dd7da5551f34380b08bc95b3617

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	22.05.2026 13:26 22.05.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.48.233
2. Lena Annette Gustavsson lena7210@telia.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 15:08 22.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.78.172.62
3. Carl Alexander Simonsson alexandersimonsson93@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:35 22.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.176
4. Carl Christian Alexander Gertzell alexander.gertzell@proton.me	 Signed Authenticated	24.05.2026 09:28 24.05.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.117.218
5. MARIA HULTGREN mariahultgren19@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 10:34 24.05.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.118.207
6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 20:09 25.05.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 18.215.65.48

\* 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

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

## 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 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Svarte Oliven för år 2025 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse 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 överträdelse 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 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 11 juni 2025.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.05.2026 20:09

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.05.2026 13:15

**DOCUMENT ID:**

rkU09hT1Ge

**ENVELOPE ID:**

B1fB05npyMg-rkU09hT1Ge

**DOCUMENT NAME:**

1. RB 2025 BRF Svarte Oliven.pdf

2 pages

**SHA-512:**

f69936e916ecd81d806d17f99da06e23c7603450fa565c  
1d6bf5d74ba122f3dfd4877df416649775bd56f90f2f85b  
8ce3a933aa504b7a90bc82ccc68cb1e3ed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	25.05.2026 20:09	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	25.05.2026 20:08	Low	IP: 3.223.142.203

\* 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

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

## 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