

Årsredovisning för

Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olver, 716447-8427, med säte i Lerum, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1992 och äger och förvaltar fastigheten Öislanda 1:114 i Lerums kommun och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har en total bostadsyta om 3.039 kvm och innehåller 33 lägenheter. Fastigheten är fördelad på 5 st 2:or, 10 st 3:or, 15 st 4:or och 3 st 5:or. Nybyggnadsåret är 1987. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 64 103 000:- varav markvärde 32 175 000:-
Marken ägs av föreningen.

Förenings stadgar är från 2023-09-14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma som hölls 2024-06-24 valdes följande styrelse:

Annika Svensson, ordförande
My Eliasson, sekreterare
Camilla Larsson, kassör
Sven-Gunnar Hurri, ledamot
Maria Hammarvid, ledamot
Jenny Smith, suppleant
Malin Leinerud, suppleant

Styrelsen har haft 15 protokollförda styrelsemöten inkl. konstituerande mötet efter ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Föreningen har upplåtit lägenhet 11 till bostadsrätt, således har vi ingen hyreslägenhet längre.

Nytt lån har tagits på 3 500 000 kr på SBAB för att finansiera fönsterbytet.

Föreningen har haft 3 städdagar, vår, sommar och höst

Underhåll

Styrelsen uppdaterar en 10-årig underhållsplan årligen. Som stöd finns en 30-årig underhållsplan att utgå ifrån.

Underhåll utfört under 2024

Spolning och filmning av avlopp samt åtgärd fel.

OVK utfördes.

Fönsterbyte enligt stämmobeslut.

Ny torktumlare inköpt.

Invändig renovering inför försäljning lägenhet 11

Väsentligt planerat underhåll de närmsta åren enligt följande:

2025 - Upprätta ny energideklaration. Ta in offerter på byte hänggrannor samt underhåll övriga plåtdetaljer.

2026 - Inköp av sopkärl för återvinning av förpackningar, p.g.a. ny lag. Putsning samt lagning tegelvägg lägenhet 11.

2027 - Byte brandvarnare. Målning fasad.

2028 - Putsning av grundsockel.

2029 - Byte vindskydd

Historiskt underhåll:

2023 Byte av vindskydd 4 st.

Nytt avtal med Telia. Byte av TV-paket samt byte av mediekonverter i alla hushåll med ny utrustning i form av TV-boxar och router.

Servicegenomgång av föreningens alla pannor genomfördes, detta upprepas varje höst.

2022 Slutbesiktning av lekplatsen utfördes av LPE Sverige AB.

Servicegenomgång av våra värmepumpar utfördes av Elterm, detta upprepas varje höst. Det har visat sig lönsamt att få åtgärdat de småfel som upptäcks innan det blir större och dyrare reparationer. En värmepump har bytts ut under året.

2021 De kvarvarande 10 laddboxarna installerades, så nu finns 12 laddplatser för elbil i carport. Halva kostnaden för installationen fick föreningen som bidrag från Naturvårdsverket.

Lekplatsen blev totalrenoverad och klar i augusti. Föreningen skaffade sopkärl för kompostering vilket har fungerat väl

2020 2 st laddboxar har installerats, besiktning av tak efter takomläggning som genomfördes 2018

2019 Renovering av toalett vid gemensamhetslokal, två nya carportar har byggts till, renovering av befintliga carportar samt byte av armaturer i carportar och byte av tre värmepumpar.

2018 Byte av tak på bostäder och carportar, byte av två värmepannor samt byte av duschblandare, hallmatta och kylskåp i lgh 11

2017 En värmepanna, en tvättmaskin och nio dörrar har bytts ut. Utebelysningen har förnyats.

2016 Byte av ventilationsfläktar och tilluftsdon samt en värmepanna.

2015 Energideklaration utförd, två värmepannor har bytts ut.

2014 Fasader underhållna, altandörrar bytta och gemensamhetslokal renoverad.

2013 Fem altandörrar, två värmepannor och några element har bytts ut.

2011 Bredband har installerats

2010 Vindskivor har bytts. El i tvättstugan förnyad.

2009 Ny torktumlare och ett nytt cykelförråd.

2008 Brandvarnare i alla lägenheter.

Noteringar till underhållsplan

Löpande underhåll sker kontinuerligt.

Månadsavgifterna kan komma att behöva höjas framöver på grund av att bland annat löpande kostnader har höjts väsentligt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavgifter	1 832 596	1 832 596	1 832 596	1 826 753
Rörelseresultat	414 813	626 951	716 235	841 867
Resultat efter finansiella poster	36 077	322 568	448 469	493 774
Underhållsfond per kvm	1 360	1 195	1 031	866
Soliditet %	27	30	28	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	662	678	684	682
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,8	92,7	93,0	86,0
Skuldsättning per kvm	6 720	5 738	6 117	6 705
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 003	5 981	6 375	6 988
Sparande per kvm	150	244	288	296
Energikostnad per kvm	33	27	21	21
Räntekänslighet i %	11	9	9	10

Nyckeltalsdefinitioner

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 genomsnittligaskuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 131 754	623 858	3 631 748	1 063 424	322 569
Disposition enligt stämmobeslut				322 569	-322 569
Yttre fond			500 000	-500 000	
Årets resultat					36 077
Vid årets slut	2 131 754	623 858	4 131 748	885 993	36 077

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 922 069, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	885 992
Årets resultat	36 077
	922 069
 Avsättning till yttre fond	 200 000
lansråkstagande ur yttre fond	-500 000
Balanseras i ny räkning	1 222 069
Summa	922 069

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 103 309	2 116 823
Övriga rörelseintäkter		-	17 809
		<u>2 103 309</u>	<u>2 134 632</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 118 478	-944 976
Arvoden	3	-149 571	-142 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-420 447	-419 802
Rörelseresultat		<u>414 813</u>	<u>626 951</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 847	14 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 583	-319 252
Resultat efter finansiella poster		<u>36 077</u>	<u>322 568</u>
Resultat före skatt		<u>36 077</u>	<u>322 568</u>
Årets resultat		<u>36 077</u>	<u>322 569</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 826 619	23 124 268
Inventarier, verktyg och installationer	6	699 791	780 002
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	3 536 707	-
		<u>27 063 117</u>	<u>23 904 270</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 063 117</u>	<u>23 904 270</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 567	1 000
Aktuell skattefordran		-	20 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>653 253</u>	<u>154 642</u>
		715 820	175 750
Kassa och bank		<u>1 154 263</u>	<u>1 490 384</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 870 083</u>	<u>1 666 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 933 200</u>	<u>25 570 404</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 131 754	2 131 754
Upplåtelseavgifter		623 858	623 858
Fond för yttre underhåll		4 131 748	3 631 748
		<u>6 887 360</u>	<u>6 387 360</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		885 992	1 063 423
Årets resultat		36 077	322 569
		<u>922 069</u>	<u>1 385 992</u>
Summa eget kapital		<u>7 809 429</u>	<u>7 773 352</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	8	19 851 707	16 939 207
		<u>19 851 707</u>	<u>16 939 207</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		570 000	500 000
Leverantörsskulder		480 107	127 409
Övriga kortfristiga skulder		19 565	4 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 392	225 977
		<u>1 272 064</u>	<u>857 845</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 933 200</u>	<u>25 570 404</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Inbetalning från medlemmar		2 103 309	2 134 632
Utbetalning till leverantörer		-1 511 315	-1 258 585
		<u>591 994</u>	<u>876 047</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor		591 994	876 047
Erhållen ränta		18 847	14 869
Erlagd ränta		-397 583	-319 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		213 258	571 664
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 536 707	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 536 707	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 500 000	
Amortering av lån		-517 500	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 982 500	-1 150 000
Årets kassaflöde		-340 949	-578 336
Likvida medel vid årets början		1 495 212	2 073 548
Likvida medel vid årets slut		1 154 263	1 495 212

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och Bokföringsnämndens kompletterande allmänna råd. (BFAR 2023:1)

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna i byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

Not 2 Resultaträkning

Resultaträkning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 832 596	1 832 596
Hyror	81 417	122 997
Bredband	97 608	145 233
Övriga intäkter	91 688	33 806
Summa intäkter	2 103 309	2 134 632
Underhåll och reparationer	-301 392	-149 860
Snörenhållning	-37 929	-20 416
Elektricitet	-90 911	-74 673
Vatten och avlopp	-10 324	-8 235
Renhållning och sotning	-48 525	-48 727
Försäkringspremier	-86 409	-83 322
Bredband	-101 813	-132 996
Fastighetsskatt	-334 433	-306 471
Styrelsearvode inkl. soc avg.	-144 683	-138 296
Ekonomisk förvaltning extern	-68 068	-67 818
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Övriga kostnader	-38 562	-52 064
Summa fastighetskostnader	-1 268 049	-1 087 878
Avskrivningar		
Byggnad	-265 668	-265 670
Inventarier	-154 779	-154 132
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	18 847	14 869
Räntekostnader	-397 583	-319 251
Årets resultat	36 077	322 570

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 145 394	27 145 394
Vid årets slut	27 145 394	27 145 394
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 426 221	-4 160 551
-Årets avskrivning	-265 668	-265 670
Vid årets slut	-4 691 889	-4 426 221
Redovisat värde vid årets slut	22 453 505	22 719 173

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	4 711 690	4 711 690
Redovisat värde vid årets slut	4 711 690	4 711 690

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 928 000	28 504 000
Taxeringsvärde mark	32 175 000	22 275 000
Fastighetens taxeringsvärde	64 103 000	50 779 000

Not 5 Bredband, telefoni

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	304 204	304 204
Vid årets slut	304 204	304 204
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-212 941	-197 731
-Årets avskrivning	-15 210	-15 210
Vid årets slut	-228 151	-212 941
Redovisat värde vid årets slut	76 053	91 263

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 833 411	2 833 411
	2 833 411	2 833 411
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 739 577	-1 600 655
-Årets avskrivning	-139 569	-138 922
	-1 879 146	-1 739 577
Redovisat värde vid årets slut	954 265	1 093 834

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella
anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseförvärv	3 536 707	
Redovisat värde vid årets slut	3 536 707	

Not 8 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta %	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	2026-12-07	1,51	2 500 000	2 500 000
SBAB	2029-10-11	1,58	5 915 482	6 115 482
SBAB	2030-05-09	1,45	4 266 700	4 266 700
SBAB	2028-03-17	4,04	4 257 025	4 557 025
SBAB	2025-10-27	3,82	3 482 500	
	2028-07-21	2,45	20 421 707	17 439 207

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
	23 271 720	23 271 720

Underskrifter

Stenkullen, datum enligt elektronisk underskrift

Annika Svensson
Styrelseordförande

Camilla Larsson
Kassör

My Eliasson
Sekreterare

Maria Hammarvid
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Hurri
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg
Revisor
Göteborg



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 08:24

SENT BY OWNER:
Tina Beistorp • 23.04.2025 12:13

DOCUMENT ID:
ryMaEpV81xg

ENVELOPE ID:
HybT464Lkee-ryMaEpV81xg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Olver 2024.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MY SUSANNE HELENA ELIASSON lilly.my13@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:19 23.04.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/23) IP: 81.235.251.88
2. CAMILLA LARSSON larsson.annacamilla@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 10:17 23.04.2025 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/22) IP: 81.231.253.144
3. MARIA HAMMARVID maria.hammarvid@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 22:51 24.04.2025 22:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/12) IP: 81.226.48.42
4. SVEN GUNNAR HURRI svengunnar.hurri@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2025 05:44 23.04.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/24) IP: 81.228.219.50
5. ANNIKA SVENSSON annika.svensson72@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 06:58 25.04.2025 06:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/20) IP: 81.227.105.101
6. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 08:24 25.04.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 62.88.128.122

* 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