

Årsredovisning för

Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1992 och äger och förvaltar fastigheten Ölslanda 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 2025-05-26 valdes följande styrelse:

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

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten inkl. konstituerande mötet efter ordinarie föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Medlemsmöte hölls 4 november med Elterm för att ge information om vårt värmesystem.

Energideklaration utfördes och registrerades 23/4

Föreningen har haft 3 städdagar, 27/4, 29/6, 26/10

Lägenhet nr 11 har under året sålts för 2 525 000 kr vilket gett möjlighet till en extra amortering av de räntebärande lånen med 1,5 miljoner.

Ärsavgiften höjdes med 5% från januari 2025.

Underhåll

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

Underhåll utfört under 2025

De sista arbeten efter fönsterbytet färdigställdes- som målning och plåtarbetet. Samt justeringar som påpekats på besiktningen.

Almen vid lekplatsen togs ner pga. almsjuka och stubbfräsning genomfördes.

Vi har fått bytt dörren till garaget som garantiärende

Väsentligt planerat underhåll de närmsta åren enligt följande:

- 2026 - Inköp av sopkärl för återvinning av förpackningar.
Putsning samt lagning tegelväggar där det finns behov. Byte brandvarnare.
Service värmepumpar
- 2027/2028 - Byte av skadad fasad och vindskivor samt målning fasad. "
Byte hänggrännor och underhåll plåtdetaljer
OVK
- 2029 - Service värmepumpar

Historiskt underhåll:

- 2024 Fönsterbyte. Spolning och filmning av avlopp samt åtgärd fel. OVK utfördes. Ny torktumlare inköpt.
Invändig renovering lägenhet nr 11
- 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
- 2022 Slutbesiktning av lekplatsen utfördes av LPE Sverige AB.
Servicegenomgång av våra värmepumpar utfördes av Elterm. 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 Fasaderna 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.
- Styrelsen planerar att göra en höjning av avgiften till årsskiftet 2026/2027 pga. löpande kostnader höjts och kostnader för kommande underhåll har höjts väsentligt.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Årsavgifter	1 928 177	1 832 596	1 832 596	1 832 596
Rörelseresultat	548 431	414 813	626 951	716 235
Resultat efter finansiella poster	115 480	36 077	322 568	448 469
Underhållsfond per kvm	1 261	1 360	1 195	1 031
Soliditet %	35	27	30	28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	695	662	678	684
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,6	91,8	92,7	93,0
Skuldsättning per kvm	6 039	6 720	5 738	6 117
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 293	7 003	5 981	6 375
Sparande per kvm	176	150	244	288
Energikostnad per kvm	35	33	27	21
Räntekänslighet i %	9	11	9	9

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	4 131 748	885 993	36 077
Disp. enl.stämman				36 077	-36 077
Yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-500 000	500 000	
Inbet. insatser	108 724				
Inbet. upplåtesleavg.		2 022 614			
Årets resultat					115 480
Vid årets slut	2 240 478	2 646 472	3 831 748	1 222 070	115 480

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 337 549, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	1 222 069
Årets resultat	115 480
	<u>1 337 549</u>
Avsättning till yttre fond	192 309
Balanseras i ny räkning	1 145 240
Summa	<u>1 337 549</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 057 116	2 103 309
		2 057 116	2 103 309
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-930 403	-1 118 478
Arvoden	3	-157 728	-149 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-420 554	-420 447
Rörelseresultat		548 431	414 813
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 483	18 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 434	-397 583
Resultat efter finansiella poster		115 480	36 077
Resultat före skatt		115 480	36 077
Årets resultat		115 480	36 077

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	26 188 901	22 826 619
Inventarier, verktyg och installationer	6	645 549	699 791
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	3 536 707
		<u>26 834 450</u>	<u>27 063 117</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 834 450</u>	<u>27 063 117</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		558	62 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>309 798</u>	<u>653 253</u>
		310 356	715 820
Kassa och bank		<u>1 795 079</u>	<u>1 154 263</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 105 435</u>	<u>1 870 083</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 939 885</u>	<u>28 933 200</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 240 478	2 131 754
Upplåtelseavgifter		2 646 472	623 858
Fond för yttre underhåll		3 831 748	4 131 748
		<u>8 718 698</u>	<u>6 887 360</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 222 069	885 992
Årets resultat		115 480	36 077
		<u>1 337 549</u>	<u>922 069</u>
Summa eget kapital		<u>10 056 247</u>	<u>7 809 429</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	8	17 781 707	19 851 707
		<u>17 781 707</u>	<u>19 851 707</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		570 000	570 000
Leverantörsskulder		270 710	480 107
Övriga kortfristiga skulder		247	19 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 974	202 392
		<u>1 101 931</u>	<u>1 272 064</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 939 885</u>	<u>28 933 200</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Inbetalning från medlemmar		2 057 116	2 103 309
Utbetalning till leverantörer		-1 036 306	-1 511 315
		<u>1 020 810</u>	<u>591 994</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor		1 020 810	591 994
Erhållen ränta		7 483	18 847
Erlagd ränta		-440 434	-397 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten		587 859	213 258
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-191 887	-3 536 707
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		42 344	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-149 543	-3 536 707
Finansieringsverksamheten			
Fsg av lägenhet		2 272 500	
Upptagna lån			3 500 000
Amortering av lån		-2 070 000	-517 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		202 500	2 982 500
Årets kassaflöde		640 816	-340 949
Likvida medel vid årets början		1 154 263	1 495 212
Likvida medel vid årets slut		1 795 079	1 154 263

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 928 177	1 832 596
Hyrer		81 417
Bredband	99 177	97 608
Övriga intäkter	29 762	91 688
Summa intäkter	2 057 116	2 103 309
Underhåll och reparationer	-122 596	-301 392
Snörenhållning	-27 447	-37 929
Elektricitet	-93 307	-90 911
Vatten och avlopp	-12 959	-10 324
Renhållning och sotning	-54 204	-48 525
Försäkringspremier	-89 788	-86 409
Bredband	-103 782	-101 813
Fastighetsskatt	-332 442	-334 433
Styrelsearvode inkl. soc avg.	-154 650	-144 683
Ekonomisk förvaltning extern	-71 239	-68 068
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Övriga kostnader	-20 717	-38 562
Summa fastighetskostnader	-1 088 131	-1 268 049
Avskrivningar		
Byggnad	-271 780	-265 668
Inventarier	-148 774	-154 779
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	7 483	18 847
Räntekostnader	-440 434	-397 583
Årets resultat	115 480	36 077

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 145 394	27 145 394
-Nyanskaffningar	3 666 044	
Vid årets slut	30 811 438	27 145 394
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 691 889	-4 426 221
-Årets avskrivning	-271 780	-265 668
Vid årets slut	-4 963 669	-4 691 889
Redovisat värde vid årets slut	25 847 769	22 453 505

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	31 928 000
Taxeringsvärde mark	32 175 000	32 175 000
Fastighetens taxeringsvärde	64 103 000	64 103 000

Not 5 Bredband, telefoni

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-228 151	-212 941
-Årets avskrivning	-15 210	-15 210
Vid årets slut	-243 361	-228 151
Redovisat värde vid årets slut	60 843	76 053

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 875 998	2 833 411
-Nyanskaffningar	62 550	42 587
-Avyttringar och utrangeringar	-42 344	
	2 896 204	2 875 998
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 879 146	-1 739 577
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	42 344	
-Årets avskrivning	-133 564	-139 569
	-1 970 366	-1 879 146
Redovisat värde vid årets slut	925 838	996 852

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

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	3 536 707	
Rörelseförvärv		3 536 707
Omklassificeringar	-3 536 707	
Redovisat värde vid årets slut	-	3 536 707

Fönsterbytet har avslutats under året och aktiverats.

Not 8 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta %	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	2026-12-07	1,51	2 500 000	2 500 000
SBAB	2029-10-11	1,58	5 715 482	5 915 482
SBAB	2030-05-09	1,45	4 266 700	4 266 700
SBAB	2028-03-17	4,04	3 957 025	4 257 025
SBAB	2026-01-27	2,52	1 912 500	3 482 500
	2028-08-05	2,24	18 351 707	20 421 707

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
	23 271 720	23 271 720

Underskrifter

Den dagen årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-05-08

Stenkullen, datum enligt elektronisk underskrift

Annika Svensson
Styrelseordförande

Camilla Larsson
Kassör

Jenny Smith
Sekreterare

Maria Hammarvid
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Hurri
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg
Revisor
Göteborg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 15:34

SENT BY OWNER:

Tina Beistorp • 15.05.2026 07:23

DOCUMENT ID:

SJx3yAmV1fe

ENVELOPE ID:

H1hkAXNyfg-SJx3yAmV1fe

DOCUMENT NAME:

Brf Olver årsredovisning 2025..pdf

14 pages

SHA-512:

fd51abf38d6b40fc9a8c3b20a081fd8a6878c55fe98d167
3314eef30c6a0d93086cd424f7cc8fae86b0d1f1551b21b
7f9251633e5a563f39f01228930cd9fd22

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. ANNIKA SVENSSON annika.svensson72@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 09:50 15.05.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/20) IP: 90.237.84.181
2. MARIA HAMMARVID maria.hammarvid@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:07 15.05.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/12) IP: 81.226.48.42
3. JENNY SMITH jsmithan@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:15 15.05.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/09) IP: 78.70.254.236
4. CAMILLA LARSSON larsson.annacamilla@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:55 15.05.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/22) IP: 77.218.229.83
5. SVEN GUNNAR HURRI svengunnar.hurri@telia.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 14:43 15.05.2026 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/24) IP: 81.228.219.50
6. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:34 15.05.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 81.234.140.21

* 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