

Brf Oliven 7
Org nr 769635-8261

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i

årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-05

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

KATRIN HOLM 2026-05-05

Ort och datum

Göran Gustafsson

Underskrift

GÖRAN GUSTAFSSON

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-06, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Göran Gustafsson	Ordförande	2026
Leif Johansson	Ledamot	2026
Siv Målvist	Ledamot	2027
Katarina Blume	Suppleant	2027
Eva Hansson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-02.

Föreningens styrelse har sitt säte i Katrineholm kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes LR Nolér AB.

Till valberedning valdes Anders Eriksson och Lena Björck.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Oliven 7 & 8 belägna på Kapellgatan 7 resp. Bondegatan 40 & 42 i Katrineholm. Fastigheten består av 29 lägenheter fördelade i 2 huskroppar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nybyggnadsår 2018. Total boyta är 1 857,3 m².

Under året en bostadsrätt överlätits.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Sörmland. Styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter ingår i fastighetsförsäkringen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 hölls åtta (8) protokollförda styrelsemöten.

Under budgetarbetet inför 2025 beslutade styrelsen att behålla avgiften för 2025 oförändrad.

Under 2025 tillverkade våra solceller 62 568 kWh (2024: 63 667 kWh, 2023: 59 723 kWh). Av detta använde vi 51,5% själva och sålde 48,5%. Under året köpte vi 71% av den totala el vi förbrukade. Nätavgiften var nästan oförändrad, 86 175 kronor jämfört med 83 948 kronor under 2024. Inköpskostnaden för el var 71 270 kronor jämfört med 98 058 under 2024. Kostnaden för köpt el minskade alltså med 26 788 från föregående år. Vi fick intäkter på 5 775 kronor för såld solcellsel samt kreditering för nätnytta på 2 046 kronor.

Under 2025 fakturerade vi Tegelstaden totalt 91 000 kronor för garagets del av kostnaderna för el och fjärrvärme.

Årsstämman hölls den 6 maj 2025. Malin Hedberg från vår ekonomiska förvaltare var ordförande. Marcus Roos avgick ur styrelsen på egen begäran och Katarina Blume valdes in som ny suppleant. Det totala styrelsearvodet låg kvar på samma nivå, 20 000 kronor för styrelsen att själv fördela.

I februari skrev vi om solcellslånet och behöll det på rörlig ränta. I slutet av augusti skrevs ytterligare ett av lånen om. Vi skrev det på två år med bunden ränta på 2,73%. Det var en sänkning från 3,30% vilket gav oss en besparing på cirka 40 000 kronor på ett år.

I undercentralen lät vi en ny leverantör gå igenom och göra översyn av värmepumpen innan den förlängda garantin gick ut 2025-06-13. Flera åtgärder gjordes. Vi lät också installera en fläkt för att vädra ut överskottsvärme från solcellsanläggningen.

Ett flertal lägenheter har varit till salu under året men endast en lägenhet såldes.

Nyhetsbrevet Oliven 7 Nytt gavs ut 3 gånger under 2025 (mars, juli och november).

Under år 2025 har föreningen fått nytt taxeringsbeslut, som gäller för åren 2025-2027, se not 9 för det nya taxeringsvärdet.

2026051502703

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 346 711	2 345 676	1 751 339	1 554 955
Resultat efter finansiella poster	kr	258 941	148 101	-202 574	-205 952
Soliditet	%	61	60	60	61
Likviditet	%	302	193	133	120
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 166	1 166	833	760
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 200	1 204	876	
Skuldsättning per kvm	kr	12 565	12 708	12 850	12 342
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 565	12 708	12 850	12 342
Energikostnad per kvm	kr	258	252	263	287
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,8	10,9	15,4	16,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,5	10,6	14,7	
Sparande per kvm	kr	398	330	122	124
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,95	93,63	89,82	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd (2023) och försäkringsersättning (2024).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Upplåtelser under året	37 000 000	300 062	-976 291	148 101
Reservering till yttre fond		371 000	-371 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-17 813	17 813	
Balansering av föregående års resultat			148 101	-148 101
Årets resultat				<u>258 941</u>
Belopp vid årets utgång	37 000 000	653 249	-1 181 377	258 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 181 377
Årets resultat	258 941
	-922 436

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	89 400
I ny räkning balanseras	-1 011 836
	-922 436

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	258 941
Dispositioner	-89 400
Årets resultat efter dispositioner	169 541

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	742 649
---	---------

2026051502704

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 346 711	2 345 676
Övriga rörelseintäkter		0	41 962
Summa rörelseintäkter		2 346 711	2 387 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-804 786	-816 896
Periodiskt underhåll	5	0	-17 813
Övriga externa kostnader	6	-85 547	-95 498
Arvoden och personalkostnader	7	-25 074	-25 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-479 956	-489 052
Summa rörelsekostnader		-1 395 363	-1 444 418
<i>Rörelseresultat</i>		<i>951 348</i>	<i>943 220</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 687	14 849
Räntekostnader		-707 094	-809 968
Summa finansiella poster		-692 407	-795 119
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>258 941</i>	<i>148 101</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>258 941</i>	<i>148 101</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		258 941	148 101
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	17 813
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-89 400	-371 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		169 541	-205 086

Brf Oliven 7			7(16)
769635-8261			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	58 542 019	59 231 173
Summa materiella anläggningstillgångar		58 542 019	59 231 173
Summa anläggningstillgångar		58 542 019	59 231 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	62
Övriga fordringar	10	319 780	123 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 406	21 272
Klientmedel i SHB		1 411 965	921 252
Summa kortfristiga fordringar		1 754 151	1 065 828
Kassa och bank			
Kassa och Bank		129 375	129 076
Summa kassa och bank		129 375	129 076
Summa omsättningstillgångar		1 883 526	1 194 904
Summa tillgångar		60 425 545	60 426 077

2026051502705

Brf Oliven 7			8(16)
769635-8261			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		37 000 000	37 000 000
Fond för yttre underhåll		653 249	300 062
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 653 249</u>	<u>37 300 062</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 181 377	-976 291
Årets resultat		258 941	148 101
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-922 436</u>	<u>-828 190</u>
Summa eget kapital		36 730 813	36 471 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 320 000	14 800 000
Summa långfristiga skulder		7 320 000	14 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 014 000	8 798 000
Leverantörsskulder		56 860	50 428
Övriga skulder	13	3 222	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 650	305 777
Summa kortfristiga skulder		16 374 732	9 154 205
Summa eget kapital och skulder		60 425 545	60 426 077

Kassaflödesanalys	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	951 348	943 221
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	479 956	489 052
Utdelning	3 967	0
Erhållen ränta	10 720	14 849
Erlagd ränta	-707 094	-809 968
	<u>738 897</u>	<u>637 154</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-197 610	-13 058
Ökning/minskning leverantörsskulder	6 432	-842
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-1 905	13 024
	<u>545 814</u>	<u>636 278</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 814	636 278
Investeringsverksamheten		
Omprovning moms installation solceller	209 198	0
	<u>209 198</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	209 198	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-264 000	-264 000
	<u>-264 000</u>	<u>-264 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-264 000	-264 000
Årets kassaflöde	491 012	372 278
Likvida medel vid årets början	1 050 328	678 050
	<u>1 541 340</u>	<u>1 050 328</u>
Likvida medel vid årets slut	1 541 340	1 050 328

2026051502706

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2137)
Solceller	25 år	(t.o.m. år 2047)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under budgetarbetet inför 2026 beslutade styrelsen att sänka avgiften med 5% från den 1 januari 2026.
I samband med upprättandet av årsredovisningen för år 2025 gjordes en omprövning av den ingående momsen för installationen av solcellerna från år 2023 i enlighet med Skatteverkets ställningstagande dnr: 8-112176.
I omprövningen yrkar föreningen avdrag på 209 198 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 165 004	2 165 004
Elavgifter	63 093	69 629
Övriga hyresintäkter (förråd)	2 400	2 400
Övrig momspliktig intäkt (såld solel)	4 651	6 240
Övriga intäkter (här ingår bl.a. fjärrvärme/el garage)	111 563	102 404
Brutto	2 346 711	2 345 677
Summa nettoomsättning	<u>2 346 711</u>	<u>2 345 677</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredbandsanslutning för föreningens medlemmar.
Årsavgiften el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

2026051502707

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	110 391	116 387
Reparationer, löpande underhåll*	103 779	119 024
Elavgifter	136 236	160 673
Uppvärmning	178 265	171 133
Vatten och avlopp	164 769	135 574
Renhållning	38 343	55 871
Försäkringar	30 804	29 321
Kabel-TV / Internet	34 661	28 914
Övriga fastighetskostnader	7 537	0
Summa driftskostnader	<u>804 785</u>	<u>816 897</u>

* Här ingår försäkringsskadekostnader på ca 60 tkr år 2024, avseende byte av källardörrar.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
OVK och justering av ventilation	0	17 813
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>17 813</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	2 748
Förbrukningsinventarier	120	0
Kontorsmaterial	349	0
Kommunikation	3 025	3 300
Porto	0	180
Revision *	20 425	29 163
Föreningsmöten	8 125	8 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 015	49 340
Övriga förvaltningskostnader	2 488	2 642
Summa övriga externa kostnader	<u>85 547</u>	<u>95 498</u>

*Kostnaden 2024 avser revisionen 2023 samt upplupen kostnad för revisionen 2024.

*Kostnaden 2025 avser uppskattad upplupen kostnad för revisionen 2025.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala kostnader	5 074	5 159
Summa arvoden, personalkostnader	<u>25 074</u>	<u>25 159</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 320	12 162
Övriga ränteintäkter	1 400	2 687
Utdelning (Länsförsäkringar)	3 967	0
Summa finansiella intäkter	<u>14 687</u>	<u>14 849</u>

2026051502708

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 620 969	53 620 969
Omprövning moms installation solceller	-209 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 411 771	53 620 969
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 901 796	-2 412 744
Årets avskrivningar	-479 956	-489 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 381 752	-2 901 796
Utgående planenligt värde	<u>50 030 019</u>	<u>50 719 173</u>
Mark	8 512 000	8 512 000
Utgående planenligt värde	8 512 000	8 512 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>58 542 019</u>	<u>59 231 173</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 800 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	4 640 000	5 724 000
	<u>34 440 000</u>	<u>33 124 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 440 000	33 124 000
	<u>34 440 000</u>	<u>33 124 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	91 772	90 731
Skattefordringar (momsfordran omprövning solceller (fr år 2023)	209 198	0
Övriga fordringar (medlemmarns förbrukade, men ej debiterade hushållsel)	18 810	32 511
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>319 780</u>	<u>123 242</u>

Not 11Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång	Lånebelopp
SE-banken bolån	2,73	2027-08-28	7 400 000
SE-banken bolån	2,97	2026-08-28	7 400 000
SE-banken bolån	2,97	2026-08-28	7 400 000
SE-banken bolån	2,80	3-månaders	1 134 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 334 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-264 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-15 750 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 320 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			22 014 000

Not 12Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	24 120 000	24 120 000
Summa ställda säkerheter	24 120 000	24 120 000

2026051502709

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	1 164	0
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 222</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-07.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Göran Gustafsson
Ordförande

Leif Johansson

Siv Målqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

GÖRAN GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Göran Gustafsson

Göran Gustafsson

2026-04-07 15:42:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.228.66.100

LEIF JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Conrad Johansson

Leif Johansson

2026-04-07 15:21:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.254.51.200

SIV MÅLQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Siv Gunvor Kristina Målvist

Siv Målvist

2026-04-07 17:09:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.232.236

JENS FORNENG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

2026-04-07 21:18:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.241.100



LR Revision & Redovisning

Örebro • Vingåker • Kumla • Lindesberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Oliven 7

Org.nr 769635-8261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Oliven 7 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 BRF Oliven 7 för räkenskapsåret 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller

försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

LR Noler AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JENS FORNENG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 21:17:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.241.100