

Brf Olivträdet 2

Org.nr: 769628-8948

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olivträdet 2, organisationsnummer 769628-8948, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Brf Olivträdet 2 bildades i slutet av år 2014 i syfte att köpa fastigheten med samma namn som ligger på Örngatan 15 i Linköping. Första juli 2015 förvärvades fastigheten som består av 11 lägenheter fördelat på 475 kvadratmeter. Vid ombildningen valde en boende att bo kvar med hyresrätt. Hyresrätten upplåts som bostadsrätt under 2017.

Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan

Underhållsplanen är framtagen under 2024 och täcker perioden 2025-2075.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad, inklusive bostadsrättstillägg inom Länsförsäkringar.

Styrelse t.o.m. 2024-05-12

Ordförande	Therese Karlsson
Ledamot	Marcus Gandal
Ledamot	Ove Gandal
Ledamot	Kari Risberg
Suppleant	Richard Forsberg

Styrelse t.o.m. 2025-05-11

Marcus Gandal
Ove Gandal
Joakim Kajelm
-
Kari Risberg

Styrelsen har under året hållit 5sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.
Vicevärd har varit Kari Risberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.
På stämman deltog 9 medlemmar.

Revisor

Revisor	Mikael Gombrii
	Förtroendevald

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Örngatan 15

Nybyggnadsår: 1951

Ombyggnadsår: 2012

Värdeår: 1971

Fastighetsbeteckning: Olivträdet 2

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			P-platser
	Antal	Total yta m²	Antal platser
1 rok	5	144	6
2 rok	3	131	
3 rok	3	200	
Summa	11	475	
Totalt antal bostadslägenheter:		11	
Totalyta (m²):		475	

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan täckande tiden 2025 - 2075 är framtagen under året.
Avgiftshöjning på lägenheterna med 8% fr.o.m. 1 januari 2024.
Avgiftshöjning på parkeringar med 25% fr.o.m. 1 januari 2024.
Avgiftshöjning på kabel-TV med 30% fr.o.m 1 januari 2024.

Medlemsinformation

21 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

11 bostadsrätter

19 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	332	293	273	277
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	4	- 656	- 26
Soliditet ¹ , %	79	79	79	83
Balansomslutning, tkr	13 290	13 303	13 319	13 510
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	661	593	537	531
Skuldsättning per kvm	5 653	5 726		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 653	5 726		
Sparande per kvm	186	142		
Räntekänslighet	8.9	9.7		
Energikostnad per kvm*	195	179		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	89	95		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Medlemmarna har egna elavtal per hushåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

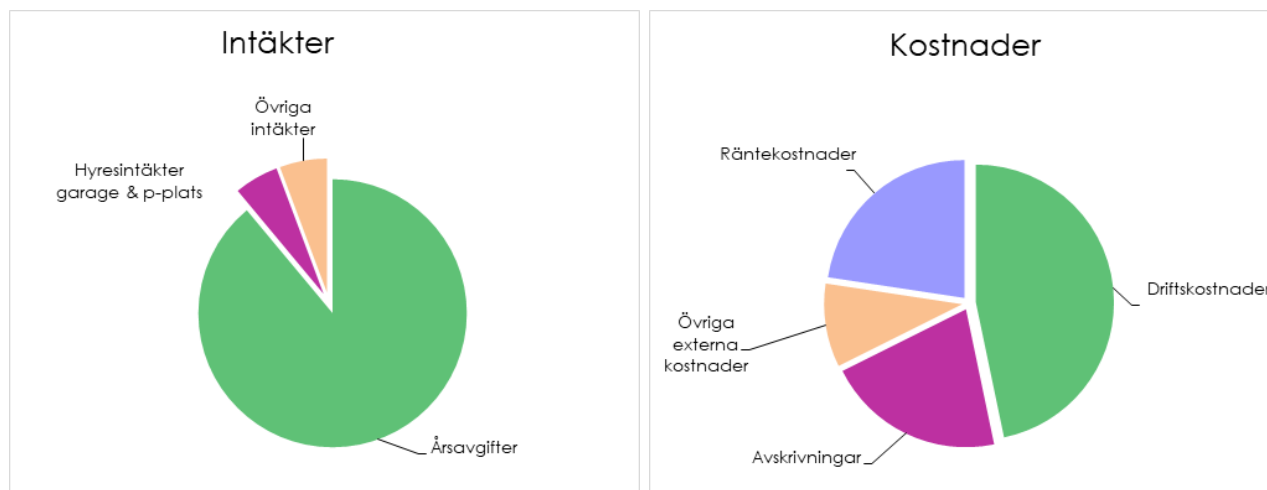
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 175 000	512 500	154 482	-1 326 403	3 984
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			22 082	-22 082	
Balanseras i ny räkning				3 984	-3 984
Årets resultat					22 281
Belopp vid årets utgång	11 175 000	512 500	176 564	-1 344 501	22 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 344 501
Årets resultat	22 281
Totalt	- 1 322 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	22 082
Balanseras i ny räkning	- 1 344 302
Totalt	- 1 322 220

Avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	332 064	292 999
Övriga rörelseintäkter		5 409	3 033
Summa Rörelseintäkter		337 473	296 032

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-147 282	-142 644
Övriga externa kostnader	3	-25 567	-20 614
Personalkostnader	4	-5 256	-5 256
Avskrivningar		-65 859	-64 666
Summa Rörelsekostnader		-243 964	-233 180

RÖRELSERESULTAT**93 509****62 852****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 438	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 666	-58 903
Summa Finansiella poster		-71 228	-58 868

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**22 281****3 984****RESULTAT FÖRE SKATT****22 281****3 984****ÅRETS RESULTAT****22 281****3 984**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 926 032	12 990 316
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	1 575
Summa materiella anläggningstillgångar		12 926 032	12 991 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 926 032	12 991 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 062	3 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 266	15 659
Summa kortfristiga fordringar		22 328	18 743
Kassa och bank			
Kassa och bank		341 299	292 381
Summa kassa och bank		341 299	292 381
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		363 627	311 124
SUMMA TILLGÅNGAR		13 289 659	13 303 015

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 687 500	11 687 500
Fond för yttre underhåll		176 564	154 482
Summa bundet eget kapital		11 864 064	11 841 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 344 501	-1 326 403
Årets resultat		22 281	3 984
Summa fritt eget kapital		-1 322 220	-1 322 419
SUMMA EGET KAPITAL		10 541 844	10 519 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 650 000	2 685 000
Summa långfristiga skulder		2 650 000	2 685 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	35 000	35 000
Leverantörsskulder		13 223	17 910
Skatteskulder		1 720	2 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	47 872	43 298
Summa kortfristiga skulder		97 815	98 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 289 659	13 303 015

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		93 509	62 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		65 859	64 666
Summa		159 368	127 518
Erhållen ränta		3 438	35
Erlagd ränta		-74 666	-58 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		88 140	68 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-3 585	-967
Ökning av rörelseskulder		-637	14 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		83 918	82 565
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 000	-35 000
Årets kassaflöde		48 918	47 565
Likvida medel vid årets början		292 381	244 816
Likvida medel vid årets slut		341 299	292 381

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Säkerhetsdörrar	20	5
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	300 204	271 326
Hysesintäkter garage och p-platser	18 000	11 113
Kabel-TV	13 860	10 560
Totalt nettoomsättning	332 064	292 999

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	8 459	8 481
Uppvärmning	66 401	61 030
Vatten och avlopp	17 562	15 645
Sophämtning	8 000	8 108
TV	14 284	13 412
Försäkring	16 311	14 963
Försäkringsersättningar	-1 665	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 930	17 479
Förbrukningsmaterial	0	321
Reparation och underhåll portar och lås	0	2 499
Reparation och underhåll VVS	0	99
Reparation och underhåll	0	607
Totalt driftkostnader	147 282	142 644

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	17 404	16 772
Extra ekonomisk förvaltning	2 438	0
Revisionsarvode	0	0
Bankkostnader	2 684	2 512
Övriga administrativa kostnader	374	812
Föreningsomkostnader	2 667	518
Totalt övriga externa kostnader	25 567	20 614

Not 4. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga arvoden och löner	4 000	4 000
Sociala kostnader	1 256	1 256
Totalt personalkostnader	5 256	5 256
Revisionsarvode		

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	11 001 449	11 001 449
Anskaffningsvärde mark	2 459 121	2 459 121
Utgående anskaffningsvärden	13 460 570	13 460 570
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 470 254	- 407 688
Årets avskrivningar	- 64 284	- 62 566
Utgående avskrivningar	-534 538	-470 254
Utgående redovisat värde	12 926 032	12 990 316
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	4 394 000	4 394 000
Taxeringsvärde mark	1 900 000	1 900 000
	6 294 000	6 294 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	27 869	27 869
Utgående anskaffningsvärden	27 869	27 869
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 26 294	- 24 194
Årets avskrivningar	- 1 575	- 2 100
Utgående avskrivningar	- 27 869	- 26 294
Utgående redovisat värde	0	1 575

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar Östgöta	8 577	7 737
FRUBO AB	4 706	4 351
Telenor	3 983	3 571
Summa	17 266	15 659

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån LF 90296886434	2024-12-31	1,79 %	1 062 500	1 087 500
Lån LF 90296886442	2025-06-30	4,04 %	1 150 000	1 150 000
LF 90622438034	2025-06-30	4,04 %	472 500	482 500
Summa skulder till kreditinstitut			2 685 000	2 720 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 000	-35 000
			2 650 000	2 685 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	30 908	28 731
Upplupna utgiftsräntor	5 457	3 098
Tekniska Verken	11 194	11 155
Bixia AB	313	314
Summa	47 872	43 298

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 750 000	6 750 000
Summa:	6 750 000	6 750 000

Underskrifter

Linköping den ____ / ____ 2025

enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marcus Gandal

Ove Gandal

Joakim Kajelm

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Förtroendevald
Mikael Gombrii

Verifikat

Titel: Brf Olivträdet 2 ÅR 2024

ID: cca8f8a0-f807-11ef-8aa0-790626141b96

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-03

Underskrifter

Brf Olivträdet 2
ove.gandahl@telia.com
Signerat: 2025-03-03 13:33 BankID Ove Gandal

Brf Olivträdet 2
Marcus.gandal@gmail.com
Signerat: 2025-03-03 17:17 BankID Marcus Anh Tuan Gandal

Brf Olivträdet 2
joakim.kajelm@gmail.com
Signerat: 2025-03-03 14:16 BankID KARL ALVE JOAKIM KAJELM

Förtroendevald revisor
mikael@gombrii.se
Signerat: 2025-03-03 17:58 BankID Bror Mikael Gombrii

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR för påskrift 175.pdf	317.5 kB	e4bb 530d 331c 64c0 3c0f eb0d 400a b77a af9f 8804 2c4a 638e 2825 47ff 73a4 f2b4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-03	09:18	Skapat Desirée Gunnarsson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-03-03	13:33	Signerat Brf Olivträdet 2 Genomfört med: BankID av Ove Gandal. IP: 90.227.137.203
2025-03-03	14:16	Signerat Brf Olivträdet 2 Genomfört med: BankID av KARL ALVE JOAKIM KAJELM. IP: 95.193.133.156
2025-03-03	17:17	Signerat Brf Olivträdet 2 Genomfört med: BankID av Marcus Anh Tuan Gandal. IP: 217.210.174.47
2025-03-03	17:58	Signerat Förtroendevald revisor Genomfört med: BankID av Bror Mikael Gombrii. IP: 212.231.126.188



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olivträdet 2, org.nr: 769628-8948, i Linköpings kommun.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Olivträdet 2 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2025-02-26

Mikael Gombrii

Verifikat

Titel: Revisionsberättelse 2024 Brf Olivträdet 2

ID: 9850d290-fa86-11ef-9f00-e31ad169a98f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-06

Underskrifter

Föreningsvald revisor

mikael@gombrii.se

Signerat: 2025-03-06 14:32 BankID Bror Mikael Gombrii

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse Brf Olivträdet 2, räkenskapsår 2024.pdf	9.3 kB	8e30 0a49 d733 5d10 a8c1 8599 e0f7 920d ab26 7252 a668 6a9a 5750 279b 9a00 6101

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-06	13:58	Skapat Desirée Gunnarsson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-03-06	14:32	Signerat Föreningsvald revisor Genomfört med: BankID av Bror Mikael Gombrii. IP: 212.231.126.188



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19