

Brf Oliven 7
Org nr 769635-8261

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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.

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 2024-04-29, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Göran Gustafsson	Ordförande	2026
Leif Johansson	Ledamot	2026
Siv Målvist	Ledamot	2025
Marcus Roos	Suppleant	2025
Eva Hansson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit sju 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 har ingen bostadsrätt överlåtits.

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

Den 1 januari 2024 höjdes medlemsavgiften med 40%. Styrelsen beslutade om höjningen efter rekommendation från vår ekonomiska förvaltare. Framför allt berodde det på att räntorna på bolånen höjdes kraftigt men många leverantörer höjde också sina avgifter mycket.

Under 2024 tillverkade våra solceller 63 667 kWh (2023: 59 723 kWh). Av detta använde vi 49% själva och sålde 51%. Totalt under året köpte vi 72% av den el vi förbrukade. Nätavgiften höjdes med 6 700 kronor men inköpskostnaden av el minskade med 50 586 kronor samt att vi fick intäkter på nästan 10 000 kronor för såld solcellsel.

Under 2024 fakturerade vi Tegelstaden totalt 111 000 kronor för garagets del av kostnaderna för el och fjärrvärme.

I februari slutade det analoga kabel-TV nätet i huset att fungera. De som hade egna abonnemang med digital-TV berördes inte av avbrottet. Det visade sig att vi sedan bygget av huset inte haft något avtal vilket vi nu fick teckna för en kostnad på cirka 20 000 kronor per år.

I mars ersattes tre förstörda dörrar efter inbrottet i källaren. Det kostade 59 775 kronor varav vi fick tillbaka 41 962 kronor från försäkringsbolaget.

Årsstämman hölls den 29 april 2024. Malin Hedberg från vår ekonomiska förvaltare var ordförande. Styrelsen valdes om i sin helhet.

I maj gjordes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). En genomgång av ventilationen gjordes i hela huset inklusive alla lägenheter.

I slutet av augusti skrevs föreningens lån om. Alla lån utom ett låg på rörlig ränta (> 4%) och vi förhandlade med både SBAB och SEB. Vi valde att fortsätta med SEB och band två lån på två år med bunden ränta på 2,97% samt ett lån på ett år med bunden ränta på 3,30%. Vi behöll solcellslånet på rörlig ränta. De bundna lånen var på 7 500 000 kronor vardera och det rörliga lånet på cirka 1 100 000 kronor.

I september bytte vi städleverantör. Avtalet med Hemfrid avslutades och JKE fick ta över. Under förhandlingen med JKE fick vi även ner kostnaden på de tjänster vi redan hade med dem (yttre städning, gräsklippning, snöskottning och sandning).

Ingen lägenhet såldes under året.

Nyhetsbrevet Oliven 7 Nytt gavs ut 5 gånger under 2024 för att hålla alla medlemmar informerade om vad som händer i föreningen.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 345 676	1 751 339	1 554 955	1 511 442
Resultat efter finansiella poster	kr	148 101	-202 574	-205 952	-72 694
Soliditet	%	60	60	61	61
Likviditet	%	193	133	120	11
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 166	833	760	742
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 204	876		
Skuldsättning per kvm	kr	12 708	12 850	12 342	12 472
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 708	12 850	12 342	12 472
Energikostnad per kvm	kr	252	263	287	247
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,9	15,4	16,2	16,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,6	14,7		
Sparande per kvm	kr	330	122	124	195
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Upplåtelser under året	37 000 000	217 862	-691 517	-202 574
Reservering till yttre fond		82 200	-82 200	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-202 574	202 574
Årets resultat				148 101
Belopp vid årets utgång	37 000 000	300 062	-976 291	148 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-976 292
Årets resultat	148 101
	-828 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	371 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-17 813
I ny räkning balanseras	-1 181 378
	-828 191

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	148 101
Dispositioner	-353 187

Årets resultat efter dispositioner	-205 086
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	653 249
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 345 676	1 751 339
Övriga rörelseintäkter		41 962	59 833
Summa rörelseintäkter		2 387 638	1 811 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-816 896	-722 719
Periodiskt underhåll	5	-17 813	0
Övriga externa kostnader	6	-95 498	-83 662
Arvoden och personalkostnader	7	-25 159	-24 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 052	-489 052
Summa rörelsekostnader		-1 444 418	-1 320 383
Rörelseresultat		943 220	490 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 849	11 675
Räntekostnader		-809 968	-705 038
Summa finansiella poster		-795 119	-693 363
Resultat efter finansiella poster		148 101	-202 574
Årets resultat		148 101	-202 574
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		148 101	-202 574
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		17 813	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-371 000	-82 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-205 086	-284 774

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

59 231 173

59 720 225

Summa materiella anläggningstillgångar

59 231 173

59 720 225

Summa anläggningstillgångar

59 231 173

59 720 225

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Klientmedel i SHB

10

62

123 242

21 272

921 252

0

122 279

9 239

548 759

Summa kortfristiga fordringar

1 065 828

680 277

Kassa och bank

Kassa och Bank

129 076

129 291

Summa kassa och bank

129 076

129 291

Summa omsättningstillgångar

1 194 904

809 568

Summa tillgångar

60 426 077

60 529 793

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

37 000 000

37 000 000

Fond för yttre underhåll

300 062

217 862

Summa bundet eget kapital

37 300 062

37 217 862

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-976 291

-691 518

Årets resultat

148 101

-202 574

Summa fritt eget kapital

-828 190

-894 092

Summa eget kapital

36 471 872

36 323 770

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

14 800 000

0

Summa långfristiga skulder

14 800 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 798 000

23 862 000

Leverantörsskulder

50 428

51 270

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

305 777

292 753

Summa kortfristiga skulder

9 154 205

24 206 023

Summa eget kapital och skulder

60 426 077

60 529 793

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	943 221	490 789
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	489 052	489 052
Utdelning	0	2 822
Erhållen ränta	14 849	8 853
Erlagd ränta	-809 968	-705 038
	637 154	286 478
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-13 058	-71 382
Ökning/minskning leverantörsskulder	-842	-23 132
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	13 024	-4 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	636 278	187 200
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 124 865
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 124 865
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 200 000
Amortering av skuld	-264 000	-258 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-264 000	942 000
Årets kassaflöde	372 278	4 335
Likvida medel vid årets början	678 050	673 715
Likvida medel vid årets slut	1 050 328	678 050

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFN 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

Från den 1 januari 2025 gick vi över från kvartalsavisering av våra avgifter till månadsavisering. Dessutom kan vi nu få avgiftsavierna via Kivra eller e-post samt att vi även behåller tidigare alternativ som autogiro, pappersavi och e-faktura. Detta sköts av vår ekonomiska förvaltare.

Avgiften behålls på nuvarande nivå, vi varken sänker eller höjer från den 1 januari 2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 165 004	1 546 416
Elavgifter	69 629	80 356
Övriga hyresintäkter (förråd)	2 400	2 400
Övrig momspliktig intäkt (såld solel)	6 240	11 122
Övriga intäkter (här ingår bl.a. fjärrvärme/el garage)	102 404	102 589
Återförda reserveringar (2023: ej uttaget styrelsearvode samt sociala avgifter avseende år 2022)	0	8 455
Brutto	2 345 677	1 751 338
Summa nettoomsättning	<u>2 345 677</u>	<u>1 751 338</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.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	116 387	108 735
Reparationer, löpande underhåll*	119 024	53 617
Elavgifter	160 673	202 456
Uppvärmning	171 133	163 641
Vatten och avlopp	135 574	122 177
Renhållning	55 871	35 154
Försäkringar	29 321	19 900
Kabel-TV / Internet	28 914	10 424
Övriga fastighetskostnader	0	6 615
Summa driftskostnader	816 897	722 719

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

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK och justering av ventilation	17 813	0
Summa periodiskt underhåll	17 813	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	2 748	0
Förbrukningsinventarier	0	5 253
Kommunikation	3 300	3 300
Porto	180	0
Revision *	29 163	12 875
Föreningsmöten	8 125	8 022
Ekonomisk och administrativ förvaltning	49 340	47 380
Övriga förvaltningskostnader	2 642	6 832
Summa övriga externa kostnader	95 498	83 662

*Kostnaden 2023 avser revisionen 2022 och kostnaden för 2024 avser revisionen 2023 samt upplupen kostnad för revisionen 2024.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala kostnader	5 159	4 950
Summa arvoden, personalkostnader	<u>25 159</u>	<u>24 950</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 162	7 680
Övriga ränteintäkter	2 687	1 173
Utdelning (Länsförsäkringar)	0	2 822
Summa finansiella intäkter	<u>14 849</u>	<u>11 675</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 620 969	52 288 000
Inköp/Aktiveringar	0	1 332 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 620 969	53 620 969
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 412 744	-1 923 692
Årets avskrivningar	-489 052	-489 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 901 796	-2 412 744
Utgående planenligt värde	<u>50 719 173</u>	<u>51 208 225</u>
Mark	8 512 000	8 512 000
Utgående planenligt värde	8 512 000	8 512 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>59 231 173</u>	<u>59 720 225</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	5 724 000	5 724 000
	<u>33 124 000</u>	<u>33 124 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>33 124 000</u>	<u>33 124 000</u>
	<u>33 124 000</u>	<u>33 124 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	90 731	88 930
Övriga fordringar	32 511	33 349
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>123 242</u>	<u>122 279</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-banken bolån	3,30	2025-08-28	7 480 000
SE-banken bolån	2,97	2026-08-28	7 480 000
SE-banken bolån	2,97	2026-08-28	7 480 000
SE-banken bolån	3,29	3-månaders	1 158 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 598 000
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			-8 534 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			14 800 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			22 278 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	24 120 000	24 120 000
Summa ställda säkerheter	24 120 000	24 120 000

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 Noler AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Deltagare

GÖRAN GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 18:08:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Göran Gustafsson

Göran Gustafsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.228.66.100

SIV MÅLQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 18:33:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Siv Gunvor Kristina Målqvist

Siv Målqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.220.100

LEIF JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 10:19:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Conrad Johansson

Leif Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.248.194

EVA HANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-05 11:03:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA HANSSON

Eva Hansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.64.232.45

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 21:55:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS ROOS

Marcus Roos

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.144.115

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 08:05:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.241.100