

Årsredovisning för

# BRF Oliven 11

716401-9445

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Oliven 11, 716401-9445 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhafts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets slut var medlemsantalet 20 st fördelade på 14 st lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Ansvarsfördelning inom styrelsen:

Leif Gunnar Wågenberg - ordförande och brandskyddsansvarig.

##### Styrelsen

###### Ordförande

Leifgunnar Wågenberg

###### Ledamöter

Mimoza Ndoj

Ramin Sultani

###### Suppleant

Peter van der Meer

###### Valberedning

Britha Skarstedt

###### Revisor

Gösta Hjalmarsson

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

Styrelsen har inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

### Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sex protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2024-06-19.

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Oliven 11

Adress: Brunnsgratan 7

Byggår: 1980

Taxeringsvärde: 9 749 000 kr varav byggnadsvärde 7 400 000 kr

Total boyta: 1 044 m<sup>2</sup>

Fastighetsareal: 1 435 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning: 14 st lägenheter i en huskropp

1 rum och kök 1 st

2 rum och kök 6 st

3 rum och kök 1 st

4 rum och kök 6 st

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om höjd årsavgift med 10% från och med 2024-01-01.

- En häck är borttagen mot Olivgårdens parkering.

- Vi har påbörjat planering för krav på grovsopssortering som Katrineholm Vatten och Avfall AB har lagt på villaägare, fastighetsägare och bostadsrätter. Här samarbetar vi med brf Oliven 7. Detta projekt ska vara slutfört 2027.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Ar	Åtgärd
1988	Fönster och utvändig målning. Fastighetens östra och södra sida.
2002	Bredbandsinstallation.
2005	Fönster och utvändig målning. Fastighetens östra och södra sida.
2007	Installation kodlås entrédörr.
2008	Övergång till samdebitering el.
2010	Hissrenovering slutförd.
2010	Staket uppfört mot Kapellgatans fastighet.
2010	Ny tvättmaskin/torkskåp.
2011	Ny trappbelysning.
2011	Smidesstaket samt dubbelgrind mot Brunnsgratan och mot parkeringen.
2012	Hobbyrum och uteplats färdigställt. Även trapphusmålningen färdigställt.
2014	Bytt fönster.
2015	Trädgårdsgång.
2015	Bytt kortkodspanel och gjort kodbyte.
2018	Staket uppfört på parkering.
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2021	Renovering och uppdatering av skyddsrum.
2022	Renovering tvättstuga.
2023	Renovering av hobbyrum och omfattande trädgårdsrenovering.
2023	Inköp av ny mätaranläggning för individuell debitering av elkostnader (IMD)

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	918 451	817 134	785 665	763 988
Resultat efter finansiella poster	144 495	-139 034	-85 936	-32 955
Resultat i % av nettoomsättningen	15,7	-17,0	-10,9	-4,3
Soliditet (%)	4,3	1,2	4,1	5,8
Balansomslutning	4 567 087	4 485 237	4 674 781	4 829 051
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	879	782	753	732
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	97%	100%	100%	99%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 046	4 067	4 122	4 177
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 046	4 067	4 122	4 177
Räntekänslighet (%) *	4,6	5,2	5,5	5,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	183,8	-60,3	-9,3	43,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	250	240	253

\* Kostnad för el ingår i årsavgiften. Nyckeltal är omräknade tidigare år med hänsyn till detta.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 000	256 398	-113 560	-139 034
Resultat disp enligt stämmobeslut			-139 034	139 034
Avsättning till fond för yttre underhåll		22 200	-22 200	
Årets resultat				144 495
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>278 598</b>	<b>-274 794</b>	<b>144 495</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	-274 794
Årets resultat	144 495
<b>Totalt</b>	<b>-130 299</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:	
Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	29 300
Balanseras i ny räkning	-159 599
<b>Totalt</b>	<b>-130 299</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1	918 451	817 134
Övriga rörelseintäkter		30 555	1 879
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<b>949 006</b>	<b>819 013</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-422 183	-493 108
Personalkostnader	3	-112 064	-183 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 952	-77 952
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-612 199</b>	<b>-754 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>336 807</b>	<b>64 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107	2 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 419	-206 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 312</b>	<b>-203 848</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>144 495</b>	<b>-139 034</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>144 495</b>	<b>-139 034</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>144 495</b>	<b>-139 034</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	4 257 401	4 335 353
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 257 401	4 335 353
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 257 401</b>	<b>4 335 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	4 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 294	16 545
Summa kortfristiga fordringar		10 294	21 311
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		299 392	128 573
Summa kassa och bank		299 392	128 573
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>309 686</b>	<b>149 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 567 087</b>	<b>4 485 237</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 000	50 000
Fond fastighetsunderhåll		278 598	256 398
Summa bundet eget kapital		<u>328 598</u>	<u>306 398</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-274 794	-113 560
Årets resultat		144 495	-139 034
Summa fritt eget kapital		<u>-130 299</u>	<u>-252 594</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>198 299</u>	<u>53 804</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	0	4 188 375
Summa långfristiga fordringar		<u>0</u>	<u>4 188 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 223 931	57 500
Leverantörsskulder		25 623	22 626
Skatteskulder		1 761	1 654
Övriga skulder		2 837	8 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	114 636	153 045
Summa kortfristiga skulder		<u>4 368 788</u>	<u>243 058</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 567 087</u>	<u>4 485 237</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	336 807	64 814
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	77 952	77 952
	<u>414 759</u>	<u>142 766</u>
Erhållen ränta	107	2 676
Erlagd ränta	-192 419	-206 525
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>222 447</b>	<b>-61 083</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 017	-11 218
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-40 701	6 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>192 763</b>	<b>-65 310</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-21 944	-57 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-21 944</b>	<b>-57 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>170 819</b>	<b>-122 810</b>
Likvida medel vid årets början	128 573	251 383
Likvida medel vid årets slut	<u>299 392</u>	<u>128 573</u>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
Stomme och fasad	100
Fönster	50
Markanläggning	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

#### 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.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/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.

#### Räntekänslighet (%)

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

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	873 144	771 756
Intäkter Hushållsel	44 734	44 327
Intäkter Pantsättningsavgifter	573	1 050
Öresutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>918 451</b>	<b>817 134</b>

## Not 2 Driftskostnader

### Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyra p-platser	6 680	7 128
Fastighetsel	65 715	62 017
Värme	139 943	131 347
Vatten och avlopp	71 478	67 939
Städning	11 670	18 760
Sophämtning	7 176	4 384
Snöröjning	3 944	0
Trädgårdsskötsel	7 028	0
Reparation och underhåll av fastighet	4 239	60 344
Serviceavtal	1 275	4 340
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	22 820	22 246
Fastighetsförsäkringspremier	18 664	18 689
Förbrukningsinventarier	0	33 148
Förbrukningsmaterial	7 563	13 448
Redovisningstjänster	27 500	27 648
Bankkostnader	3 021	1 569
Kabel-TV	18 444	17 320
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	3 025	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 198	1 537
Föreningsavgifter	0	384
Övriga externa kostnader	800	860
<b>Summa</b>	<b>422 183</b>	<b>493 108</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	11 000	11 000
Övriga arvoden	1 500	0
Arvode revisor	1 500	0
Övriga anställda	72 397	129 480
Sociala kostnader	25 667	42 659
<b>Summa</b>	<b>112 064</b>	<b>183 139</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 060 093	6 060 093
	<u>6 060 093</u>	<u>6 060 093</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 724 740	-1 646 788
-Årets avskrivning enligt plan	-77 952	-77 952
	<u>-1 802 692</u>	<u>-1 724 740</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 257 401</b>	<b>4 335 353</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 825	23 825
	<u>23 825</u>	<u>23 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 825	-23 825
	<u>-23 825</u>	<u>-23 825</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Sörmlands Sparbank 9268	rörligt	5,50%		2 125 000
Sörmlands Sparbank 4693	rörligt	5,30%		2 120 875
Länsförsäkringar Bank 53065	rörligt	3,94%	2 100 900	
Länsförsäkringar Bank 53073	rörligt	3,94%	2 123 031	
			<b>4 223 931</b>	<b>4 245 875</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-42 672	-57 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-4 181 259	-4 188 375
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			0	0
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter

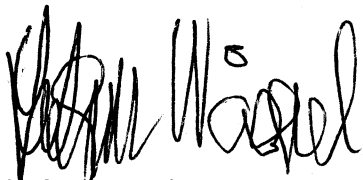
	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 870 000	4 870 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 870 000</b>	<b>4 870 000</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	0	9 740
Förutbetalda intäkter	73 798	73 798
Övriga upplupna kostnader	40 838	69 507
	<b>114 636</b>	<b>153 045</b>

## Underskrifter

Katrineholm 2025-04-12

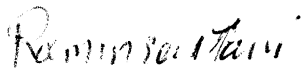


Leifgunnar Wågenberg  
Ordförande



Mimoza Ndoj

Ramin Sultani



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-03



Gösta Hjalmarsson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oliven 11

Orgnr: 716401-9445

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Oliven 11 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.

Katrineholm 2025-05-03

  
Gösta Hjalmarsson  
Revisor