

**Brf Oliven 7**  
**Org nr 769635-8261**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-05-16, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Göran Gustafsson	Ordförande	2024
Leif Johansson	Ledamot	2024
Siv Målqvist	Ledamot	2025
Marcus Roos	Suppleant	2025
Eva Hansson	Suppleant	2024

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 Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker 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 m<sup>2</sup>.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2023 höjdes medlemsavgiften med 10%. Styrelsen beslutade om höjningen på grund av högre elkostnader, höjd ränta och att vi tog ett nytt banklån i februari 2023 för att betala de solceller vi beställt. Vår ekonomiska förvaltare rekommenderade att vi skulle höja mer, ända upp till 30%, och med facit i hand borde vi nog ha höjt mer än vi gjorde.

I samband med att vi tog lånet till solcellerna gjordes en värdering av huset. Huset beräknades vara värt 58 miljoner kronor. Med lån på 24 miljoner efter solcellslånet var vår skuldsättning 41%. Efter det tilldelades vi ett diplom av SEB med följande citat: "Byggnaden uppfyller SEB:s kriterier för grön finansiering då den uppfyller energiklass A eller har ett primärenergital som tillhör de 15% mest energieffektiva byggnaderna i Sverige inom sin kategori." Vi ramade in diplomerna och satte upp dem i entrén i varje trapphus.

Solcellerna installerades under några veckor i februari/mars och togs i drift den 24 mars. Under 2023 producerades totalt 59 723 kWh varav 55% såldes.

Styrelsen planerar att yrka partiellt momsavdrag för investeringen i solcellsanläggningen i momsdeklarationen avseende år 2023. Då detta inte är beslutat av Skatteverket ännu har det, av försiktighetsprincip, inte tagits hänsyn till i bokslutet 2023.

Årsstämman hölls den 16 maj 2023 med bistånd av representant från vår ekonomiska förvaltare MBF. Matilda Holmlund avgick som suppleant och Marcus Roos valdes in i hennes ställe. I övrigt återvaldes de andra i styrelsen.

Vi bytte några leverantörer under året för att spara pengar. Nordisk Hiss ersatte Kone och Mälardalens Servicetjänster AB (MSAB) ersatte Vesam för service av ventilationen.

I juni ansökte vi om elstöd och fick tillbaka 59 833 kronor, som utbetalades till föreningens skattekonto.

I slutet av augusti skrevs två av föreningens lån om. På grund av höjda räntor valde vi rörlig ränta.

En lägenhet såldes under året. Styrelsen godkände den nya ägaren som medlem i föreningen. En annan lägenhet överläts via arv, vilket resulterar i två överlåtelser av bostadsrätter under 2023.

Nyhetsbrevet Oliven 7 Nytt gavs ut 5 gånger under 2023 för att hålla alla medlemmar informerade om vad som händer i föreningen.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 751 339	1 554 955	1 511 442	1 511 442
Resultat efter finansiella poster	kr	-202 574	-205 952	-72 694	-72 694
Soliditet	%	60	61	61	61
Likviditet	%	133	120	11	11
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	833	760	742	742
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	876			
Skuldsättning per kvm	kr	12 850	12 342	12 472	12 472
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 850	12 342	12 472	12 472
Energikostnad per kvm	kr	263	287	247	247
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,4	16,2	16,8	16,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,7			
Sparande per kvm	kr	122	124	195	195
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Utifrån ovanstående har avgifterna höjts med 40 % inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut, not 2), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

## 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	135 662	-403 365	-205 952
Reservering till yttre fond		82 200	82 200	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-205 952	205 952
Årets resultat				<u>-202 574</u>
Belopp vid årets utgång	37 000 000	217 862	-527 117	-202 574

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-691 517
Årets resultat	-202 574
	<hr/>
	-894 091

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	82 200
I ny räkning balanseras	-976 291
	<hr/>
	-894 091

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-202 574
Dispositioner	-82 200
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-284 774
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	300 062
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 751 339	1 554 955
Övriga rörelseintäkter		59 833	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 811 172</b>	<b>1 554 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-722 719	-822 218
Övriga externa kostnader	5	-83 662	-64 219
Arvoden och personalkostnader	6	-24 950	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 052	-435 733
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 320 383</b>	<b>-1 374 738</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>490 789</b>	<b>180 217</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 675	533
Räntekostnader		-705 038	-386 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-693 363</b>	<b>-386 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-202 574</b>	<b>-205 952</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-202 574</b>	<b>-205 952</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-202 574	-205 952
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-82 200	-82 200
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-284 774</b>	<b>-288 152</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	59 720 225	58 876 308
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	208 104
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>59 720 225</u>	<u>59 084 412</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 720 225</b>	<b>59 084 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	122 279	57 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 239	2 606
Klientmedel i SHB		548 759	539 426
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>680 277</u>	<u>599 563</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		129 291	134 289
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>129 291</u>	<u>134 289</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>809 568</b>	<b>733 852</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 529 793</b>	<b>59 818 264</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		37 000 000	37 000 000
Fond för yttre underhåll		217 862	135 662
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 217 862</u>	<u>37 135 662</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-691 518	-403 365
Årets resultat		-202 574	-205 952
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-894 092</u>	<u>-609 317</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 323 770</b>	<b>36 526 345</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	7 560 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 560 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 862 000	15 360 000
Leverantörsskulder		51 270	74 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 753	297 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 206 023</b>	<b>15 731 919</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>60 529 793</b>	<b>59 818 264</b>



**Kassaflödesanalys**

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	490 789	180 217
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	489 052	435 733
Utdelning	2 822	0
Erhållen ränta	8 853	533
Erlagd ränta	-705 038	-386 702
	<b>286 478</b>	<b>229 781</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-71 382	60 525
Ökning/minskning leverantörsskulder	-23 132	22 732
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-4 764	41 293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>187 200</b>	<b>354 331</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 124 865	-208 104
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 124 865</b>	<b>-208 104</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 200 000	0
Amortering av skuld	-258 000	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>942 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 335</b>	<b>-93 773</b>
Likvida medel vid årets början	673 715	767 488
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>678 050</b>	<b>673 715</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 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 (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**

Styrelsen aviserade att månadsavgiften skulle höjas med 40% från den 1 januari 2024. Detta på grund av rejält höjda räntekostnader och att flera leverantörer höjde sina avgifter på t.ex. fjärrvärme, vatten och sophämtning.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 546 416	1 410 627
Elavgifter	80 356	81 841
Övriga hyresintäkter (förråd)	2 400	2 800
Övrig momspliktig intäkt (såld solel)	11 122	0
Övriga intäkter (här ingår bl.a. fjärrvärme/el garage)	102 589	59 687
Återförda reserveringar (ej uttaget styrelsearvode samt sociala avgifter avseende år 2022)	8 455	0
Brutto	1 751 338	1 554 955
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 751 338</u></b>	<b><u>1 554 955</u></b>

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**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	108 735	91 268
Reparationer, löpande underhåll	53 617	110 452
Elavgifter	202 456	276 288
Uppvärmning	163 641	139 157
Vatten och avlopp	122 177	118 021
Renhållning	35 154	38 936
Försäkringar	19 900	29 864
Kabel-TV / Internet	10 424	2 881
Övriga fastighetskostnader	6 615	15 351
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>722 719</u></b>	<b><u>822 218</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 253	0
Kommunikation	3 300	10 380
Revision	12 875	10 900
Föreningsmöten	8 022	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	47 380	40 760
Övriga förvaltningskostnader	6 832	2 179
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>83 662</u></b>	<b><u>64 219</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse*	20 000	40 000
Sociala kostnader	4 950	12 568
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>24 950</u></b>	<b><u>52 568</u></b>

\*20 tkr reserverades som ett engångsbelopp i samband med extra arbete pgs byte av förvaltare.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 680	356
Övriga ränteintäkter	1 173	177
Utdelning (Länsförsäkringar)	2 822	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>11 675</u></b>	<b><u>533</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 288 000	52 288 000
Inköp/Aktiveringar	1 332 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 620 969	52 288 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 923 692	-1 487 959
Årets avskrivningar	-489 052	-435 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 412 744	-1 923 692
Utgående planenligt värde	<u>51 208 225</u>	<u>50 364 308</u>
Mark	8 512 000	8 512 000
Utgående planenligt värde	8 512 000	8 512 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>59 720 225</u></b>	<b><u>58 876 308</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	5 724 000	5 724 000
	33 124 000	33 124 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 124 000	33 124 000
	<u>33 124 000</u>	<u>33 124 000</u>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	208 104	0
- Inköp solcellsanläggning	1 124 865	208 104
- Aktivering solcellsanläggning	-1 332 969	0
Utgående anskaffningsvärden	0	208 104
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>208 104</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	88 930	27 974
Övriga fordringar	33 349	29 557
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>122 279</u></b>	<b><u>57 531</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-banken bolån	4,71	3-månaders	7 560 000
SE-banken bolån	4,71	3-månaders	7 560 000
SE-banken bolån	1,19	2024-08-28	7 560 000
SE-banken bolån	4,73	3-månaders	1 182 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 862 000
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			-23 598 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			22 542 000

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2023-12-31

2022-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

24 120 000

24 000 000

**Summa ställda säkerheter**

**24 120 000**

**24 000 000**

Katrineholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Göran Gustafsson  
Ordförande

Leif Johansson

Siv Målqvist

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

LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## GÖRAN GUSTAFSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-31 10:27:15 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Göran Gustafsson

Datum

Göran Gustafsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 85.228.66.100

## LEIF JOHANSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-31 18:36:24 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Conrad Johansson

Datum

Leif Johansson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 85.24.179.141

## SIV MÅLQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-01 19:57:10 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Siv Gunvor Kristina Målqvist

Datum

Siv Målqvist

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.233.220.100

## JENS FORNENG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-01 20:34:17 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Datum

Jens Forneng

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.94.171.29



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Oliven 7

Org.nr 769635-8261

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Oliven 7 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Oliven 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro enligt min elektroniska signatur

---

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JENS FORNENG** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-01 20:31:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Datum

Jens Forneng

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.94.171.29