

Årsredovisning 2025

Brf Oliven Vega

769615-9230



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Oliven Vega

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Olivedal 9:9	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens byggnad har värdeår 1954. I fastigheten finns 20 bostadsrätter om totalt 1 111 kvm, 2 hyresrätter om totalt 74 kvm samt 2 lokaler om totalt 90 kvm. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 275 kvm.

Styrelsens sammansättning

Max Van Horik	Ordförande
Fatima Hollander	Suppleant
Hans Holger Gustaf Löf	Suppleant
Cleo Hallén Trifu	Styrelseledamot
Ida Hellsing	Styrelseledamot
Jorunn Sjölund Jurado	Styrelseledamot

Valberedning

Fatima Hollander

Erika Marklund

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1991 ● Tidsanpassade treglasfönster installeras.
- 1993 ● Byte av stammar och avloppsrör samtliga badrum
- 2006 ● Säkerhetsdörrar installeras till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.
- 2010 ● Ny stor tvättstuga färdigställs i källarplanet.
- 2011 ● Två vindslägenheter färdigställs.
- 2016 ● Balkonger installeras mot gårdssidan.
- 2017 ● Delar av yttertaket målades jämte plåtarbeten.
- 2018 ● Uppgrävning & dränering av källargrunden gårdssidan samt ny stödmur byggdes.
- 2019 ● Installation fiber och upphandling bredband.
- 2021 ● Ommålning gårdshus och sockeln, slipning & omlackning husets entreparti samt filmning och spolning kök och badrumsstammar. Renovering hissen samt inköp ny torktumlare.
- 2022 ● Omdragning ettornas köksavlopp i bottenplanet via befintlig wc-stam. OVK besiktning genomförd och godkänd.
- 2023 ● Ny fasadmarkis monterad över föreningens affärslokal.
Radonmätning enligt myndighetskrav utförd med godkänt resultat.
Energideklaration utförd, husets energiklass D eller 86 kWh/m²
- 2024 ● Dragning ny inkommande vattenledning inklusive nya vattenmätare och avstängningsventiler.
Installation ny tvättmaskin Podab.
Dragning ny samlingsledning i källaren ut till gatan.
- 2025 ● Byte av cirkulationspump till värmesystem
Målning fönster- och dörrpartier gatuplanet.

Planerade underhåll

- 2026 ● Inga större underhållsåtgärder har beslutats eller schemalagts för nästkommande verksamhetsår.

Avtal med leverantörer

Fastighetens el Göteborg Energi AB
Fjärrvärme Göteborg Energi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen sålt en av sina hyresrätter, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 240 264	1 222 613	1 163 650	1 058 372
Resultat efter fin. poster	107 898	-385 569	178 924	-134 818
Soliditet (%)	66	58	59	57
Yttre fond	1 355 856	1 634 238	1 394 238	1 154 238
Taxeringsvärde	34 162 000	37 395 000	37 395 000	37 395 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	789	755	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70	67,2	68,6	64,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 279	10 370	10 186	10 615
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 214	8 629	8 476	8 833
Sparande / kvm totalyta, kr	30	202	239	-8
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	8	13	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	136	138	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	37	42	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	181	193	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	2,47	1,80	1,81
Räntekänslighet (%)	10,59	13,14	13,49	15,26

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på planenliga avskrivningar samt engångskostnader i samband med försäljningen av en hyresrätt. Föreningens underliggande kassaflöde är positivt och den ekonomiska ställningen har stärkts avsevärt genom betydande amorteringar under året. Styrelsen bedömer att nuvarande avgifter är tillräckliga för att täcka föreningens framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	38 239 132	-	1 807 890	40 047 022
Kapitaltillskott	1 193 340	-	-	1 193 340
Upplåtelseavgifter	4 579 577	-	1 192 110	5 771 687
Fond, yttre underhåll	1 634 238	-	-278 382	1 355 856
Balanserat resultat	-29 903 590	-385 569	278 382	-30 010 777
Årets resultat	-385 569	385 569	-107 898	-107 898
Eget kapital	15 357 128	0	2 892 102	18 249 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 010 777
Årets resultat	-107 898
Totalt	-30 118 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-20 750
Balanseras i ny räkning	-30 337 925
	-30 118 675

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 240 264	1 222 613
Övriga rörelseintäkter	3	601	24 285
Summa rörelseintäkter		1 240 865	1 246 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-586 912	-1 112 301
Övriga externa kostnader	9	-367 754	-121 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 256	-125 256
Summa rörelsekostnader		-1 079 922	-1 358 887
RÖRELSERESULTAT		160 943	-111 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 713	231
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-270 554	-273 811
Summa finansiella poster		-268 841	-273 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 898	-385 569
ÅRETS RESULTAT		-107 898	-385 569

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	26 245 599	26 370 855
Summa materiella anläggningstillgångar		26 245 599	26 370 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 245 599	26 370 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 665	20 362
Övriga fordringar	12	1 675	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 701	51 910
Summa kortfristiga fordringar		68 041	72 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 456 417	217 166
Summa kassa och bank		1 456 417	217 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 524 458	289 604
SUMMA TILLGÅNGAR		27 770 056	26 660 459

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 012 049	44 012 049
Fond för yttre underhåll		1 355 856	1 634 238
Summa bundet eget kapital		48 367 905	45 646 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 010 777	-29 903 590
Årets resultat		-107 898	-385 569
Summa fritt eget kapital		-30 118 675	-30 289 159
SUMMA EGET KAPITAL		18 249 230	15 357 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 197 500	9 002 500
Leverantörsskulder		62 014	47 591
Skatteskulder		95 358	90 718
Övriga kortfristiga skulder		-1	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 955	162 407
Summa kortfristiga skulder		9 520 826	9 303 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 770 056	26 660 459

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	160 943	-111 989
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	125 256	125 256
	286 199	13 267
Erhållen ränta	1 713	231
Erlagd ränta	-267 214	-273 841
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 698	-260 343
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 397	4 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 155	-37 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 250	-294 275
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 000 000	0
Upptagna lån	0	250 000
Amortering av lån	-1 805 000	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 195 000	195 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 239 250	-99 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	217 166	316 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 456 417	217 166

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oliven Vega är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	811 178	761 904
Övriga årsavgifter	4 800	4 800
Hysesintäkter, bostäder	172 407	203 123
Hysesintäkter, lokaler	185 906	181 536
Kabel-TV/Bredband	64 251	70 800
Övriga intäkter	1 722	450
Summa	1 240 264	1 222 613

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	2
Övriga intäkter	600	600
Försäkringsersättning	0	22 583
Övriga rörelseintäkter	0	1 100
Summa	601	24 285

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	5 688	0
Städning	23 852	22 589
Besiktning och service	9 260	12 220
Trädgårdsarbete	31 696	139
Snöskottning	7 234	15 543
Övrigt	28 980	7 932
Summa	106 709	58 423

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 893	5 583
Bostäder VVS	0	8 195
Tvättstuga	4 090	63 364
Dörrar och lås/porttele	2 250	2 250
VA	0	31 033
Värme	32 561	0
Hissar	14 472	24 081
Fönster	4 000	0
Summa	63 266	134 506

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	6 625	518 382
Fönster	14 125	0
Summa	20 750	518 382

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	15 874	9 949
Uppvärmning	157 653	173 551
Vatten	46 612	46 945
Sophämtning	31 593	31 656
Summa	251 732	262 101

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 083	29 255
Bredband	63 824	63 824
Fastighetsskatt	49 548	45 810
Summa	144 455	138 889

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	3 653
Övriga förvaltningskostnader	231 581	38 030
Juridiska kostnader	3 625	0
Revisionsarvoden	16 875	16 250
Ekonomisk förvaltning	51 173	59 084
Konsultkostnader	64 500	4 313
Summa	367 754	121 330

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	269 000	271 918
Övriga räntekostnader	1 554	1 893
Summa	270 554	273 811

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 562 154	27 562 154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 562 154	27 562 154
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 191 299	-1 066 043
Årets avskrivning	-125 256	-125 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 316 555	-1 191 299
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 245 599	26 370 855
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 037 000</i>	<i>15 037 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 952 000	13 963 000
Taxeringsvärde mark	17 210 000	23 432 000
Summa	34 162 000	37 395 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	205	166
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 470	0
Summa	1 675	166

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 260	9 199
Försäkringspremier	10 531	10 027
Bredband	15 956	15 956
Förvaltning	12 954	16 728
Summa	43 701	51 910

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	2,95 %		1 500 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,48 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,68 %	5 197 500	5 252 500
Stadshypotek	2026-03-03	2,75 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-02-27	2,95 %		250 000
Summa			9 197 500	11 002 500
Varav kortfristig del			9 197 500	9 002 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 922 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 839	4 474
El	639	913
Uppvärmning	19 073	20 294
Utgiftsräntor	16 731	13 391
Vatten	3 989	1 732
Förutbetalda avgifter/hyror	103 684	105 603
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	165 955	162 407

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 500 000	19 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Cleo Hallén Trifu
Styrelseledamot

Ida Hellsing
Styrelseledamot

Jorunn Sjölund Jurado
Styrelseledamot

Max Van Horik
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 14:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 09:41

DOCUMENT ID:

SyuhMMAnbe

ENVELOPE ID:

ByDhffC3bl-SyuhMMAnbe

DOCUMENT NAME:

Brf Oliven Vega, 769615-9230 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

9af48fcfc1f520ab6f87dfe6aea72435ff45a8179686476
2c9de52cbd7a56971379d72d826d1c4736e7200541da9
6a3417b6774c89ef827c33db5b0c1e5b24a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Cleo Hallén Trifu cleotrifu@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:36 16.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.209.55
2. MAX VAN HORIK max_vanh@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:48 16.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.101.110
3. Ida Hellsing idahellsing@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:26 17.04.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.3
4. JORUNN SJÖLUND JURA DO jorunngoransson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 23:47 17.04.2026 23:31	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.110
5. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 14:37 18.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.163

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Oliven Vega

Organisationsnummer: 769615-9230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oliven Vega 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 31 december 2025 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.

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. 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 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 Vega för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 14:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 09:41

DOCUMENT ID:

Hk-dhfGRh-g

ENVELOPE ID:

rJv3MzAnZx-Hk-dhfGRh-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Oliven Vega 2025 - Vår.pdf

2 pages

SHA-512:

ab6e25e328412b946e5f156514ddf783191f5ea87e6acfc
84d4e7c9c5b6a583142d000d8d13086b43fa4213ab990
d9bda00556399ed571082ce5d4bf8fc0d5dd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	18.04.2026 14:38	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	18.04.2026 14:37	Low	IP: 94.234.69.163

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed