

# BRF OLSGÅRDEN

## ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

# Årsredovisning för Brf Olsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Olsgården registrerades 1938.04.28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989.10.11 och nuvarande stadgar registrerades 2018.09.25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el för laddstationer.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 37:7 med gatuadressen S:t Persgatan 45 A-D i Uppsala kommun. Byggnaden uppfördes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar. Fastighetens värdeår är 1989.

På fastigheten finns 15 st p-platser med laddstationer i carport, 5 st p-platser utan elplint och tak.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom Leif Bolander & Co AB.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kök	23 st	790 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	16 st	779 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	6 st	415 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	2 st	205 m <sup>2</sup>
Total bostadsyta uppgår till	2 189 m <sup>2</sup>	
Total lokalyta uppgår till	101 m <sup>2</sup>	
Total yta	2 290 m <sup>2</sup>	
Total tomtyta uppgår till	3 590 m <sup>2</sup>	

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Fotostudio och kontor	56 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Atelje/förråd	45 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2029.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte ventilationsaggregat	2023
Laddstationer i carportar	2022
Säkerhetsdörrar till lägenheterna	2021
Nytt låssystem	2021
Målning trapphus	2021
Energideklaration	2020
Målning och puts av fasad	2018
Lagning och underhåll av balkongerna	2017
Omputsning av fasadskador	2017
Omfärgning av fasaderna som har balkonger	2017
Målning av alla fönsterbleck	2017
Omfärgning av nedklottrad vägg	2017
Ommålning av takfot	2017
Renovering och målning av källartrappor	2017
Dränering bakom carporten, avledning till bef stuprör	2017
Hängrännor på carporten	2017
Förbättring av ventilation i lgh enligt OVK-krav	2017
Renovering och målning av carporten	2016
MC-parkering	2016
Ommålning av källargolvet	2016
Nya undertak ovanför entréerna	2016
Tvätt av balkongerna	2016
Skyddsanordning kring skorstenarna	2016
Totalrenovering av tvättstugor och torkrum	2015
Invändig renovering av hissarna	2015
Klippning av häckar och almar, rensning av syrénerså	2015
Uppförande av staket	2015
Upprustning av parkeringsytan	2015
Postboxar uppsatta utomhus	2014
Tak, blästring och ommålning	2013
P-platser	2011
Fönster	2011
Motorvärmarruttag utbyta	2007
Kedjebyte, hissar	2007
Renovering av hissar, elektronik	2004-2006
Nya balkonger	1988-1989
Ny carport samt förrådsutrymmen	1988-1989
Nytt gårdsbjälklag	1988-1989
Elstambyte	1988-1989
Rörstambyte	1988-1989
Nyinstallation hiss	1988-1989
Omläggning av tak	1988-1989
Omputsning av fasad	1988-1989

## Styrelse för tiden 2023-01-01 - 2023-05-29

Ralf Johansson	Ordförande
Marie-Louise Latorre	Vice ordförande
Sverker Kock	Sekreterare
Hans-Olof Selhammer	Ledamot
Sara Sigfridson	Ledamot
Guðrun Diderholm	Ledamot
Christofer Evremar	Suppleant
Per Karlén	Suppleant

## Styrelse för tiden 2023-05-29 - 2023-12-31

Guðrun Diderholm	Ordförande
Marie-Louise Latorre	Vice ordförande
Sverker Kock	Sekreterare
Hans-Olof Selhammer	Ledamot
Sara Sigfridson	Ledamot
Marie Stenberg Persson	Ledamot
Christofer Evremar	Suppleant
Per Karlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Guðrun Diderholm, Marie-Louise Latorre, Hans-Olov Selhammer, Christofer Evremar och Per Karlén.

## Revisorer

Kirsi Jansson	Extern revisor
Tommy Irenius	Suppleant
Traugott Schiebe	Intern revisor
Åse Hedenmalm Enekvist	Suppleant

## Valberedning

Marianne Wifstrand Schiebe  
Monika Johansson

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2023.  
Under verksamhetsåret 2023 har 13 st. protokollförda möten hållits, inklusive konstituerande möte.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:  
Upplands Boservice AB (fastighetsskötsel), Sjöbergs Fastighetservice (städ), Uppsala Lyftservice AB (hisservice), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Vattenfall (elnät), Bodens energi AB (elhandel), Uppsala Vatten och Returpappercentralen (sophämtning), Upplands Tvätt & Kylservice (maskiner i tvättstuga), Presto Brandsäkerhet (brandskydd), Trygghetsprodukter (lås-system), Tele2 AB och Telenor (TV och bredband) samt Bravida AB (service av ventilation).

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 3 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st, under året har 5 medlemmar tillkommit och 6 st utträtt. Antalet medlemmar vid årets slut var 67 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 146 508 kr, varav reparationer 67 298 kr.

## Avgiftsförändringar

Årsavgifterna höjdes med 9% den 1 januari 2023.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 7%.

## Händelser under verksamhetsåret

En ny torktumlare har köpts in under år 2023.

## Verksamheten under kommande år

F.n. pågår ett arbete för att optimera vår energianvändning vad gäller inohustemperaturen.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	991	909	909	883
Nettoomsättning (tkr)	2 349	2 150	2 130	2 071
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	130	-503	325
Balansomslutning (tkr)	14 036	13 836	14 144	14 793
Soliditet	30,0%	29,0%	27,5%	29,6%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	4 189	4 290	4 423	4 564
Skuldsättning (kr/kvm)	4 004			
Sparande (kr/kvm)	237			
Energikostnad (kr/kvm)	245	233	238	212
Energikostnad netto (kr/kvm)	238			
Årsavgifternas del av total intäkt	91%			
Räntekänslighet	4,2%	4,72	4,86	5,17

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror samt elintäkter för laddstationer.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens elintäkt (15 127 kr, el för laddstationer) genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 4,2 % av årsavgiften.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens underhållsplan upprättades 2007.

Föreningen har under året amorterat 220 910 kr (2,4%) av föreningens ingående skuld 2023.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 022 200	1 424 677	436 893	129 667
Disposition av 2022 års resultat		229 000	4 346	-129 667
Uttag enligt stämmobeslut		-103 679		
<b>Årets resultat</b>				<b>257 223</b>
Belopp vid årets utgång	2 022 200	1 549 998	441 239	257 223

### Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	441 239
Årets resultat	<u>257 223</u>
	698 462

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	229 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>469 462</u>
	698 462

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2023	INTÄKTER		2022	
			Not		
Årsavgifter	2 169 852		1	1 990 632	
Hysesintäkter	163 548		2	157 548	
Elintäkt, laddstationer	15 127	2 348 527		1 577	2 149 757
<b>Övriga rörelseintäkter</b>					
Övriga intäkter		25 426	3		19 373
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 373 953</b>			<b>2 169 130</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>					
Driftskostnader	-1 186 151		4	-1 255 756	
Administrationskostnader	-80 300			-73 476	
Fastighets katt/fastighetsavgift	-77 503	-1 343 954	5	-74 213	-1 403 445
<b>Reparation och underhållskostnader</b>					
Reparationer	-67 298			-51 930	
Underhåll	-79 210	-146 508		-33 250	-85 180
Personalkostnader		-66 097	6		-64 932
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>					
Byggnader	-182 998		7	-319 153	
Inventarier	-22 387	-205 385		-11 194	-330 347
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		612 009			285 226
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter	1 450			379	
Räntekostnader	-356 236	-354 786		-155 938	-155 559
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		257 223			129 667
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>257 223</b>			<b>129 667</b>



## BALANSRÄKNING

	2023	TILLGÅNGAR	Not	2022	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnad	12 607 296		7	12 618 824	
Mark	254 600			254 600	
Pågående arbete	0			0	
Maskiner och inventarier	190 287	13 052 183		212 674	13 086 098
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Övriga fordringar	216 074		8	56 999	
Förutb kostnader och uppl intäkter	100 806	316 880	9	98 756	155 755
<b>Kassa och bank</b>		666 857			594 343
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 035 920</b>			<b>13 836 196</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>					
Insatskapital	128 700			128 700	
Upplåtelseavgifter	1 893 500			1 893 500	
Yttre reparationsfond	1 549 998	3 572 198		1 424 677	3 446 877
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat	441 239			436 893	
Årets resultat	257 223	698 462		129 667	566 560
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		2 490 728	10		2 614 741
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	6 679 482		10	6 776 379	
Leverantörsskulder	273 011			143 505	
Kortfristiga skulder	3 325			3 325	
Egna skatteskulder	5 678			6 717	
Upplupna kostnader	104 914		12	89 475	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	208 122	7 274 532		188 617	7 208 018
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>14 035 920</b>			<b>13 836 196</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	257 223	129 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	205 385	330 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>462 608</b>	<b>460 014</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 632	-44 687
Förändring av kortfristiga skulder	163 411	-146 484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>630 651</b>	<b>268 843</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-171 470	-37 312
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-171 470</b>	<b>-37 312</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-220 910	-290 523
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-220 910</b>	<b>-290 523</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>238 271</b>	<b>-58 992</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	594 343	653 335
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>832 614</b>	<b>594 343</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

### Avskrivningar

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Fr.o.m. 2023 har byggnaden delats upp i tre komponenter; stomme samt byggnadsdelarna tak och elstambyte. Detta ger en längre avskrivningstid för stommen samt kortare avskrivningstider för tak och elstambyte.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Stomme	1%
Byggnadsdelar	2-5%
Inventarier och installationer	10%

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

#### NOT NR 1

#### Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgift bostäder	2 169 852	1 990 632
<b>SUMMA</b>	<b>2 169 852</b>	<b>1 990 632</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV/bredband.

#### NOT NR 2

#### Hysesintäkter

	2023	2022
Hyra lokal	47 748	47 748
Hyra parkering	114 000	108 000
Hyra förråd	1 800	1 800
<b>SUMMA</b>	<b>163 548</b>	<b>157 548</b>

NOT NR 3	Övriga intäkter	
	2022	2022
Andrahandsupplåtelseavgift	25 126	13 634
Påminnelseavgift	300	420
Övriga intäkter	0	5 319
<b>SUMMA</b>	<b>25 426</b>	<b>19 373</b>

NOT NR 4	Driftskostnader	
	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	116 848	112 168
Fastighetsskötsel, extra tjänster	21 817	77 271
Städ, entreprenad	34 266	41 288
Obligatoriska besiktningar	7 810	36 598
Hisskostnader	136 329	164 173
Serviceavtal	5 500	0
El	50 427	41 499
Värme	385 567	365 376
Vatten	124 248	126 494
Sophämtning	92 291	84 561
Försäkringar	38 016	36 031
Kabel-TV/bredband	130 461	122 525
Förbrukningsinventarier	0	0
Extern revision	14 438	14 000
Övriga förvaltningskostnader	28 133	33 772
Advokat- och rättegångskostnader	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>1 186 151</b>	<b>1 255 756</b>

**NOT NR 5** **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1989 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till 1.519 kr/lgh och för 2023 till 1.589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 6	Personalkostnader	
	Arvode revision	
	2023	2022
Revisionsarvode	3 000	3 000
<b>SUMMA REVISIONSARVODE</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	Löner och arvoden	
	2023	2022
Styrelsen	50 000	50 000
Övriga anställda	0	0
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Sociala avgifter	13 097	11 932
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>63 097</b>	<b>61 932</b>

NOT NR 7	Kvarngärdet 37:7	
	2023	2022
<b>Taxeringsvärde:</b>	53 282 000	53 282 000
Byggnadsvärde	27 282 000	27 282 000
Markvärde	26 000 000	26 000 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>53 282 000</b>	<b>53 282 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	282 000	282 000

<b>Bokfört värde:</b>	2023	2022
<b>Byggnad</b>	20 110 312	20 110 312
Anskaffningar under året	171 470	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 491 488	-7 172 335
Årets avskrivningar	-182 998	-319 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 674 486	-7 491 488
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>12 607 296</b>	<b>12 618 824</b>

<b>Bokfört värde:</b>	2023	2022
<b>Inventarier, installationer</b>	500 168	276 301
Anskaffningar under året	0	223 867
Ingående ackumulerade avskrivningar	-287 494	-276 301
Årets avskrivningar	-22 387	-11 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 881	-287 494
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>190 287</b>	<b>212 674</b>

NOT NR 8	Övriga fordringar	
	2023	2022
Avgiftsfordran	42365	0
Skattekonto	758	1 033
Momsfordran	0	55 966
Övriga kortfristiga fordringar	7 194	0
Klientmedel Mediator	165 757	0
<b>SUMMA</b>	<b>216 074</b>	<b>56 999</b>

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

NOT NR 9	Upplupna intäkter	
	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	37 330	34 622
Förutbetalda kostnader (Telenor, Tele2 m m)	63 476	63 315
Upplupen intäkt	0	819
<b>SUMMA</b>	<b>100 806</b>	<b>98 756</b>

NOT NR 10	Skulder kreditinstitut			
	Räntejust.	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2024.01.13	2024.01.13	4,710%	2 614 741
Nordea	2024.02.28	2024.11.28	4,630%	1 410 000
Nordea	2024.06.19	2024.06.19	3,410%	2 614 741
Nordea	2025.06.18	2025.06.18	4,630%	2 530 728
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>				<b>9 170 210</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-6 639 482
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				-40 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>				<b>2 490 728</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31				8 136 570

NOT NR 11	Ställda säkerheter	
	2023	2022
Fastighetsinteckningar	19 022 500	19 022 500

NOT NR 12	Upplupna kostnader	
	2023	2022
Upplupna räntor	31 328	19 832
Upplupet revisionsarvode	6 000	3 000
Övriga upplupna kostnader	67 586	66 643
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>104 914</b>	<b>89 475</b>

**NOT NR 12**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.


Uppsala den 18/4 2024



Gudrun Diderholm  
Ordförande



Hans-Olof Selhammer



Marie-Louise Latorre



Sara Sigfridson



Sverker Kock




Marie Stenberg Persson

#### REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3. maj 2024



Kirsi Jansson



Traugott Schiebe

## *K. Jansson Revision AB*

### **Revisionsberättelse**

**Till föreningsstämman i Brf Olsgården**

Org.nr 717600-1704

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olsgården för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 Olsgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

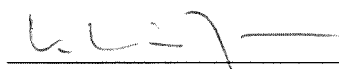
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Uppsala den 3 maj 2024



Kirsi Jansson  
Godkänd revisor



Traugott Schiebe  
Föreningsrevisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.