

## Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Olof

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Uppllysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-09-24.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Orphei drängars plats 5,7,9, Sankt Olofsgatan 22 och Sysslomansgatan 5 på adressen S:t Olofsgatan 22 i Uppsala. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 17 bostadsrätter och 5 bostadsrättslokaler om totalt 2 260 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos BRF -Trygg.

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

### Styrelsens sammansättning

Christer Karlström	Ordförande
Anna Gabriella Grundberg Singer	Styrelseledamot
Bengt Wilhelm Callmer	Styrelseledamot
Bo Lennart Nordlund	Styrelseledamot
Sebastian Bengtsson	Styrelseledamot
Karin Einarsson	Suppleant
Ulf Kanebjörk	Suppleant

### Valberedning

Lars Ekholm  
Maj-Lis Johansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson	Revisor
Marie-Louise Ekholm	Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Renovering och ommålning av garagens fasad, samt dränering av garagens baksida.
- 2022** ● Installation av laddstolpar samt eluttag för motorvärmare.
- 2021** ● Samtliga lås utbytta till modernt låssystem från Iloq.
- 2019-2020** ● Stamspolning har utförts av Spolpatrullen vilket löste problem med dålig lukt samt att trasiga rör upptäcktes i källaren.
- 2017** ● Lagning av undertak samt nytt plåttak Sysslomansgatan 5.

## Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Ommålning av huvudenteén, St Olofsgatan 22A.
- 2024-2025** ● Ladan ska målas samt viss fasadreparation.
- 2018-2068** ● Underhållsplanen har uppskattade kostnader som löper över 40 år.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
El	Skellefteå Kraft AB
Fiber	Globalconnect Privat (fd IP Only)
Fjärrvärme	Vattenfall
KabelTV	Tele2
Snöröjning	Veterankraft
VVS	Driftservice AB
Fastighetsskötsel	Medlemmar samt utvalda entreprenörer
Uppsala Vatten	Sophantering

## Övrig verksamhetsinformation

Karin och Sveinn Einarsson har tagit över brandsäkerhets-ansvaret från Presto vilket resulterat i minskade kostnader för föreningen. I och med Håkan Erikssons bortgång så har styrelsen tillsammans med Anongrak Phatsardon (Noon) ansvar för fastighetsskötseln.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

På grund av det förhöjda kostnadsläget så har avgifterna höjts med 12 % under året.

### Förändringar i avtal

Avtalet med CleanUp har sagts upp.

Avtal med Anongrak Phatsardon (Noon) har tecknats gällande delar av fastighetsskötseln.

## Övriga uppgifter

Klotkörsbären på innergården har avlägsnats då de växt sig för stora. Träden skall ersättas under våren 2024 med mindre träd. Pärnträdet utanför Gudrun Ahlborg-Levanders köksfönster har tagits bort.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 692 612	1 433 952	1 379 951	1 400 670
Resultat efter fin. poster	148 944	-245 613	-211 188	258 875
Soliditet (%)	69	65	69	69
Yttre fond	337 630	514 718	451 233	301 233
Taxeringsvärde	52 361 000	52 361 000	42 130 000	42 130 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	570	436	351	351
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	70,0	68,2	70,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 597	1 868	2 013	2 058
Skuldsättning per kvm	1 532	1 792	2 013	2 058
Sparande per kvm	185	7	58	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	134	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	38	-	-
Energikostnad per kvm	221	216	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	1,33	1,01	1,02
Räntekänslighet	2,80	3,84	3,68	3,77

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 6 742 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen gällande laddstolpar och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Upplysning om negativt resultat

Underskottet i föreningens bokslut beror till stor del på kostsamma skador med åtföljande reparationer under dom senaste åren. Underskottet bedöms dock inte ha någon inverkan på föreningens kreditvärdighet eller möjlighet att ta upp ett lån om behov uppstår. Noggrann koll på utgifter och preventivt underhåll kommer på sikt att minska och till sist återställa balansen i räkenskaperna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 518 732	-	-	4 518 732
Upplåtelseavgifter	6 674 605	-	-	6 674 605
Fond, yttre underhåll	514 718	-	-177 088	337 630
Balanserat resultat	-3 029 300	-245 613	177 088	-3 097 825
Årets resultat	-245 613	245 613	148 944	148 944
<b>Eget kapital</b>	<b>8 433 142</b>	<b>0</b>	<b>148 944</b>	<b>8 582 086</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 097 825
Årets resultat	148 944
<b>Totalt</b>	<b>-2 948 881</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-3 098 881
	<b>-2 948 881</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 692 612	1 433 952
Övriga rörelseintäkter	3	19 798	74 329
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 712 410</b>	<b>1 508 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 037 003	-1 338 970
Övriga externa kostnader	8	-99 313	-71 469
Personalkostnader	9	-51 766	-32 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 968	-260 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 457 050</b>	<b>-1 703 420</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>255 360</b>	<b>-195 139</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 195	762
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110 612	-51 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 417</b>	<b>-50 474</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>148 944</b>	<b>-245 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>148 944</b>	<b>-245 613</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	10 806 305	11 059 481
Maskiner och inventarier	12	170 207	185 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 976 512</b>	<b>11 245 480</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	666 273	666 273
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>666 273</b>	<b>666 273</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 642 785</b>	<b>11 911 753</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 140	57 228
Övriga fordringar	14	3 010	37 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 465	59 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 615</b>	<b>154 650</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		783 858	819 134
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>783 858</b>	<b>819 134</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>842 473</b>	<b>973 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 485 258</b>	<b>12 885 537</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 193 337	11 193 337
Fond för yttre underhåll		337 630	514 718
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 530 967</b>	<b>11 708 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 097 825	-3 029 300
Årets resultat		148 944	-245 613
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 948 881</b>	<b>-3 274 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 582 086</b>	<b>8 433 142</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 680 000	2 243 855
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 681 000</b>	<b>2 243 855</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 783 855	1 808 000
Leverantörsskulder		98 080	95 633
Skatteskulder		40 988	23 705
Övriga kortfristiga skulder		34 841	37 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	264 408	244 140
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 222 172</b>	<b>2 208 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 485 258</b>	<b>12 885 537</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	819 134	508 723
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>148 944</b>	<b>-245 613</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	268 968	260 848
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>417 912</b>	<b>15 235</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	96 035	-78 574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 777	53 229
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>551 724</b>	<b>-10 110</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-97 478
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-97 478</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-587 000	418 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-587 000</b>	<b>418 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-35 276</b>	<b>310 412</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>783 858</b>	<b>819 134</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf S:t Olof har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisningsvaluta är SEK.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el.

#### 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	1,4 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	798 618	681 141
Årsavgifter, lokaler	429 375	372 093
Hysesintäkter, bostäder	303 581	258 162
Hysesintäkter, p-platser	123 300	125 800
Intäktsreduktion	0	-24 786
El	8 639	2 600
Övriga intäkter	29 099	18 942
<b>Summa</b>	<b>1 692 612</b>	<b>1 433 952</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	1
Elprisstöd	15 254	0
Övriga intäkter	1 133	444
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	73 884
Övriga rörelseintäkter	3 409	0
<b>Summa</b>	<b>19 798</b>	<b>74 329</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	125 428	221 804
Besiktning och service	12 263	31 974
Trädgårdsarbete	20 408	15 799
Snöskottning	16 265	0
Övrigt	19 109	0
<b>Summa</b>	<b>193 473</b>	<b>269 577</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	49 231	259 824
Bostäder	5 603	0
Dörrar och lås/porttele	9 431	0
Övriga gemensamma utrymmen	6 277	0
El	11 863	0
Tak	3 022	0
Fasader	0	64 397
<b>Summa</b>	<b>85 427</b>	<b>324 221</b>

<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	45 036	99 842
Uppvärmning	367 595	301 971
Vatten	85 999	85 723
Sophämtning	61 759	55 307
<b>Summa</b>	<b>560 389</b>	<b>542 843</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	64 532	70 326
Kabel-TV	25 028	24 975
Fastighetsskatt	108 153	107 028
<b>Summa</b>	<b>197 713</b>	<b>202 329</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	9 889	1 332
Övriga förvaltningskostnader	35 544	22 169
Juridiska kostnader	0	2 312
Revisionsarvoden	19 457	13 072
Ekonomisk förvaltning	34 424	32 584
<b>Summa</b>	<b>99 313</b>	<b>71 469</b>

<b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löner, arbetare	37 780	23 223
Övriga personalkostnader	2 126	2 234
Sociala avgifter	11 860	6 676
<b>Summa</b>	<b>51 766</b>	<b>32 133</b>

<b>NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110 485	51 232
Övriga räntekostnader	127	4
<b>Summa</b>	<b>110 612</b>	<b>51 236</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 726 450	17 726 450
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 726 450</b>	<b>17 726 450</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 666 970	-6 413 794
Årets avskrivning	-253 176	-253 176
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 920 146</b>	<b>-6 666 970</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 806 305</b>	<b>11 059 481</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 363 400</i>	<i>2 363 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 304 000	24 304 000
Taxeringsvärde mark	28 057 000	28 057 000
<b>Summa</b>	<b>52 361 000</b>	<b>52 361 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	235 097	137 619
Inköp	0	97 478
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>235 097</b>	<b>235 097</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-49 098	-41 426
Avskrivningar	-15 792	-7 672
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-64 890</b>	<b>-49 098</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>170 207</b>	<b>185 999</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Egna lägenheter	666 273	666 273
<b>Summa</b>	<b>666 273</b>	<b>666 273</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 510	2 464
Skattefordringar	0	34 689
Övriga fordringar	500	500
<b>Summa</b>	<b>3 010</b>	<b>37 653</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 764	8 675
Försäkringspremier	16 526	35 608
Kabel-TV	7 235	6 880
Förvaltning	8 940	8 606
<b>Summa</b>	<b>40 465</b>	<b>59 769</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-15	4,91 %	1 720 000	1 760 000
Nordea Hypotek	2024-02-13	4,99 %	880 000	900 000
Nordea Hypotek	2024-03-07	4,82 %	863 855	1 391 855
<b>Summa</b>			<b>3 463 855</b>	<b>4 051 855</b>
Varav kortfristig del			1 783 855	1 808 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 023 855 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 265	12 500
Fastighetsskötsel	0	15 594
El	5 430	18 085
Uppvärmning	54 249	49 968
Utgiftsräntor	23 189	11 149
Förutbetalda avgifter/hyror	149 275	136 844
Beräknat revisionsarvode	16 000	0
<b>Summa</b>	<b>264 408</b>	<b>244 140</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

**2022-12-31**

7 900 000

7 900 000



Brf S:t Olof  
716422-2205

Årsredovisning 2023

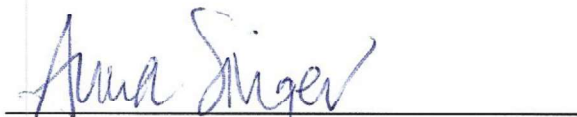
## Underskrifter

Uppsala, 2024-03-12

Ort och datum



Christer Karlström  
Ordförande



Anna Gabriella Grundberg Singer  
Styrelseledamot



Bengt Wilhelm Callmer  
Styrelseledamot

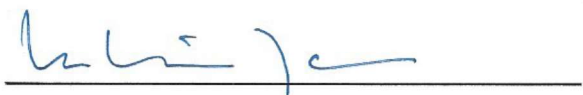


Bo Lennart Nordlund  
Styrelseledamot

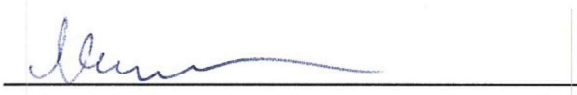


Sebastian Bengtsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12



Kirsi Marjut Kinanen Jansson  
Revisor



Marie-Louise Ekholm  
Internrevisor

# *K. Jansson Revision AB*

## **Revisionsberättelse**

### **Till föreningsstämman i Brf S:t Olof**

Org.nr 716422-2205

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Olof 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 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 S:t Olof för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

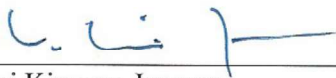
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

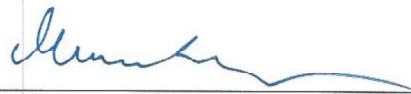
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 12 mars 2024



Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor



Marie-Louise Ekholm  
Föreningsrevisor