



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Olsgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 37:7	1938	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar. På fastigheten finns 15 st p-platser med laddstationer i carport, 5 st p-platser utan elplint och tak.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 189 kvm och 2 lokaler om 101 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 290 kvm.

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>

Lokalerna upplåts med hyresrätt. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Fotostudio och kontor

Atelje/förråd

### Styrelsens sammansättning

Gudrun Diderholm	Ordförande t.o.m. 24-11-05, ledamot fr.o.m. 24-11-05
Ralf Johansson	Suppleant t.o.m. 24-11-05, ordförande fr.o.m. 24-11-05
Marie-Louise Latorre	Styrelseledamot
Hans-Olof Selhammer	Styrelseledamot
Marie Stenberg Persson	Styrelseledamot
Sara Sigfridson	Styrelseledamot
Sverker Kock	Styrelseledamot
Per-Erik Karlén	Suppleant

### Valberedning

Marianne Wifstrand Schiebe  
Monika Johansson

### Firmateckning

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

### Revisorer

Kirsi Jansson	Extern revisor
Tommy Irenius	Revisorssuppleant
Traugott Schiebe	Internrevisor
Åse Hedenmalm Enekvist	Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. Val av ny ordinarie styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.

### Teknisk status

Föreningens underhållsplan upprättades 2007.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installation värmeoptimering
- 2023 ● Byte ventilationsaggregat
- 2022 ● Laddstationer i carportar
- 2021 ● Målning trapphus  
Nytt låssystem  
Säkerhetsdörrar till lägenheterna
- 2020 ● Energideklaration

- 2018 ● Målning och puts av fasad
- 2017 ● Förbättring av ventilation i lgh enligt OVK-krav  
Renovering och målning av källartrappor  
Ommålning av takfot  
Omfärgning av fasaderna som har balkonger  
Omputsning av fasadskador  
Lagning och underhåll av balkongerna
- 2016 ● Renovering och målning av carporten
- 2015 ● Uppförande av staket  
Totalrenovering av tvättstugor och torkrum

### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland
Städ	Sjöbergs Fastighetsservice
Hisservice	ITK Hiss
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Bodens energi
Rest- och matavfall	Uppsala Vatten och Avfall
Källsortering	Returpappercentralen
Maskiner i tvättstuga	Upplands Tvätt & Kylservice
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet
TV	Tele 2
Bredband	Telenor
Service av ventilation	Bravida
Värmeoptimering	NrLyze

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har två lån satts om enligt nedan.

Lån 1. 1.380.000 bundet i två år till räntesatsen 2,66%.

Lån 2. 2.546.000 bundet i fyra år till räntesatsen 2,85%.

Båda dessa lån har därmed fått en lägre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 539 746	2 348 527	2 149 757	2 154 772
Resultat efter fin. poster	412 250	257 223	129 667	-502 901
Soliditet (%)	33	30	29	28
Yttre fond	2 007 998	1 549 998	1 424 677	2 059 755
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 061	991	909	909
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	91	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 095	4 189	4 290	4 423
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 914	4 004	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	275	245	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	245	233	238
Räntekänslighet (%)	3,8	4,2	4,7	4,9

**Nettoomsättning** Fr.o.m. 2024 räknas intäkter för påminnelseavgift, andrahandsuthyrning och öresavrundning in i nyckeltalet nettoomsättning. Dessa intäkter har ej räknats in i nyckeltalet nettoomsättning år 2021-2023.

**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.

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

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	128 700	-	-	128 700
Upplåtelseavgifter	1 893 500	-	-	1 893 500
Fond, yttre underhåll	1 549 998	229 000	229 000	2 007 998
Balanserat resultat	441 239	28 223	-229 000	240 462
Årets resultat	257 223	-257 223	412 250	412 250
<b>Eget kapital</b>	<b>4 270 660</b>	<b>0</b>	<b>412 250</b>	<b>4 682 910</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	469 462
Årets resultat	412 250
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 000
<b>Totalt</b>	<b>652 712</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>652 712</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 539 746	2 373 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 539 746</b>	<b>2 373 953</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 322 955	-1 367 591
Övriga externa kostnader	8	-143 891	-122 871
Personalkostnader	9	-64 982	-66 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 705	-205 385
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 749 532</b>	<b>-1 761 944</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>790 213</b>	<b>612 009</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 273	1 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-386 237	-356 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-377 964</b>	<b>-354 786</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>412 250</b>	<b>257 223</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>412 250</b>	<b>257 223</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	12 673 148	12 861 896
Maskiner och inventarier	12	259 806	190 287
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 932 954</b>	<b>13 052 183</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 932 954</b>	<b>13 052 183</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 182	42 365
Övriga fordringar	13	1 063 172	173 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 487	100 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 172 841</b>	<b>316 880</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	666 857
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>666 857</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 172 841</b>	<b>983 737</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 105 795</b>	<b>14 035 920</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 022 200	2 022 200
Fond för yttre underhåll		2 007 998	1 549 998
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 030 198</b>	<b>3 572 198</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		240 462	441 239
Årets resultat		412 250	257 223
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>652 712</b>	<b>698 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 682 910</b>	<b>4 270 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 828 013	2 490 728
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 828 013</b>	<b>2 490 728</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 135 469	6 679 482
Leverantörsskulder		79 234	273 011
Skatteskulder		4 608	5 678
Övriga kortfristiga skulder		3 325	3 325
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	372 236	313 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 594 872</b>	<b>7 274 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 105 795</b>	<b>14 035 920</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>790 213</b>	<b>612 009</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	217 705	205 385
	<b>1 007 918</b>	<b>817 394</b>
Erhållen ränta	8 273	1 450
Erlagd ränta	-396 133	-344 740
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>620 059</b>	<b>474 104</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 796	4 632
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-125 751	151 915
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>525 103</b>	<b>630 651</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-98 476	-171 470
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-98 476</b>	<b>-171 470</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-206 728	-220 910
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-206 728</b>	<b>-220 910</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>219 899</b>	<b>238 271</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>832 614</b>	<b>594 343</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 052 514</b>	<b>832 614</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Olsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, bredband, 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	0,63 - 5 %
Installationer	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 321 724	2 169 852
Hysesintäkter lokaler	44 868	44 868
Hysesintäkter p-plats	24 400	114 000
Hysesintäkter förråd	1 800	1 800
Deb. fastighetsskatt	2 880	2 880
Hyror carport	88 245	0
El	387	6 375
El, moms	29 811	8 752
Påminnelseavgift	1 260	300
Andrahandsuthyrning	24 373	25 126
Öres- och kronutjämning	-2	-0
<b>Summa</b>	<b>2 539 746</b>	<b>2 373 953</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	121 940	116 848
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 821	21 817
Städning enligt avtal	33 776	34 266
Besiktningar	3 724	7 810
Brandskydd	4 640	0
Serviceavtal	17 326	5 500
Hissar	114 610	136 329
<b>Summa</b>	<b>301 837</b>	<b>322 570</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	41 139	67 298
<b>Summa</b>	<b>41 139</b>	<b>67 298</b>

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	79 210
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>79 210</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	56 990	50 427
Uppvärmning	429 490	385 567
Vatten	153 084	124 248
Sophämtning/renhållning	87 335	92 291
<b>Summa</b>	<b>726 899</b>	<b>652 533</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 967	38 016
Kabel-TV	132 683	130 461
Fastighetsskatt	79 430	77 503
<b>Summa</b>	<b>253 080</b>	<b>245 980</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	15 313	14 438
Förvaltningsarvode enl avtal	72 992	80 300
Administration	55 586	28 133
<b>Summa</b>	<b>143 891</b>	<b>122 871</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	11 982	13 097
<b>Summa</b>	<b>64 982</b>	<b>66 097</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	386 237	356 236
<b>Summa</b>	<b>386 237</b>	<b>356 236</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	20 536 382	20 364 912
Årets inköp	0	171 470
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 536 382</b>	<b>20 536 382</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 674 486	-7 491 488
Årets avskrivning	-188 748	-182 998
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 863 234</b>	<b>-7 674 486</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 673 148</b>	<b>12 861 896</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 600</i>	<i>254 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 282 000	27 282 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>53 282 000</b>	<b>53 282 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	500 168	500 168
Inköp	98 476	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>598 644</b>	<b>500 168</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-309 881	-287 494
Avskrivningar	-28 957	-22 387
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-338 838</b>	<b>-309 881</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>259 806</b>	<b>190 287</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 644	758
Övriga kortfristiga fordringar	9 014	7 194
Transaktionskonto	240 274	165 757
Borgo räntekonto	812 239	0
<b>Summa</b>	<b>1 063 172</b>	<b>173 709</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 010	63 476
Förutbet försäkr premier	40 001	37 330
Förutbet kabel-TV	20 137	0
Förutbet bredband	13 339	0
<b>Summa</b>	<b>87 487</b>	<b>100 806</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-06-18	4,63 %	2 490 728	2 530 728
Nordea	2028-11-15	2,85 %	2 546 377	2 614 741
Nordea	2025-03-19	3,11 %	2 546 377	2 614 741
Nordea	2026-11-18	2,66 %	1 380 000	1 410 000
<b>Summa</b>			<b>8 963 482</b>	<b>9 170 210</b>
Varav kortfristig del			5 135 469	6 679 482

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 929 842 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 371	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 463	0
Uppl kostn el	5 695	0
Uppl kostnad Värme	58 598	0
Uppl kostn räntor	21 432	31 328
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 643	17 586
Förutbet hyror/avgifter	210 034	208 122
Beräkn arvode revision	3 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>372 236</b>	<b>313 036</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 022 500	19 022 500
<b>Summa</b>	<b>19 022 500</b>	<b>19 022 500</b>

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Gudrun Diderholm  
Styrelseledamot

---

Hans-Olof Selhammer  
Styrelseledamot

---

Marie Stenberg Persson  
Styrelseledamot

---

Marie-Louise Latorre  
Styrelseledamot

---

Ralf Johansson  
Ordförande

---

Sara Sigfridson  
Styrelseledamot

---

Sverker Kock  
Styrelseledamot

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

---

K Jansson Rev AB  
Kirsi Jansson  
Extern revisor

---

Traugott Schiebe  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 13:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 13:33

DOCUMENT ID:

HJ-leQgFJxl

ENVELOPE ID:

SyUg7xF1ee-HJ-leQgFJxl

DOCUMENT NAME:

Brf Olsgården, 717600-1704 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA SIGFRIDSON sarasigfrid@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 14:23 25.04.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.129.150
2. Gunhild Marie-Louise Latorre marielouise.latorre@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 15:43 25.04.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.134.152
3. HANS-OLOF SELHAMMER hans-olof.selhammer@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2025 18:46 25.04.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.243.24
4. RALF JOHANSSON skogsvret@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 07:06 29.04.2025 07:01	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.129.156
5. MARIE STENBERG PERSSON marieelisabethper@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 07:35 25.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.138.33
6. Sverker Kock sverker.kock@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 19:44 29.04.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.4.104
7. Gudrun Anna Emilia Diderholm gudrun.d@telia.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:12 29.04.2025 22:34	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
8. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	01.05.2025 16:34 01.05.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.188.68
9. WERNER TRAUOGOTT SCHIEBE traugottschiebe@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:46 02.05.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.129.147

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

# 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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.

### **Revisorers 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 2025

---

Kirsi Jansson  
Godkänd revisor

---

Traugott Schiebe  
Föreningsrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 13:33

DOCUMENT ID:

rkXUgQgKkxx

ENVELOPE ID:

ryeUgQlYJxe-rkXUgQgKkxx

DOCUMENT NAME:

A048 Brf Olsgården 240101-241231 revisionsberättelse.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjev.se	Signed Authenticated	01.05.2025 16:36 01.05.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.188.68
2. WERNER TRAUOGOTT SCHIEBE traugottschiebe@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:35 02.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.129.147

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