

Välkommen till årsredovisningen för Brf Olsgården

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVARNGÄRDET 37:7	1938	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

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

Styrelsens sammansättning

Gudrun Anna Emilia Diderholm	Styrelseledamot
Frida Hafström	Suppleant
Per-Erik Karlén	Suppleant
Emma Torkelsdotter Elgh	Styrelseledamot
Gunhild Marie-Louise Latorre	Vice ordf
Hans-Olof Selhammer	Styrelseledamot
Marie Stenberg Persson	Styrelseledamot
Sara Ulrika Sigfridson	Styrelseledamot
Ralf Johansson	Ordförande

Valberedning

Marianne Wifstrand Schiebe och Monika Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sofia Lövström Internrevisor

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en egen framtagen underhållsplan som sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Uppförande av staket
Totalrenovering av tvättstugor och torkrum

- 2016** ● Renovering och målning av carporten

- 2017** ● Förbättring av ventilation i lgh enligt OVK-krav
Lagning och underhåll av balkongerna
Omputsning av fasadskador
Omfärgning av fasaderna som har balkonger
Ommålning av takfot
Renovering och målning av källartrappor

- 2018** ● Målning och puts av fasad

- 2020** ● Energideklaration

- 2021** ● Säkerhetsdörrar till lägenheterna
Nytt låssystem
Målning trapphus

- 2022** ● Laddstationer i carportar

- 2023** ● Byte ventilationsaggregat

- 2024** ● Installation värmeoptimering

- 2025** ● Spolning av köksavlopp med tillhörande stammar
Målning av fönsterbleck i plåt
Utbyte av värmeväxlare för värme och varmvatten

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto Brandsäkerhet
Elhandel	Bodens energi
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland
Hisservice	ITK Hiss
Källsortering	Returpappercentralen
Kollektivt bredband inkl. TV	Tele 2
Maskiner i tvättstuga	Upplands Tvätt & Kylservice
Rest- och matavfall	Uppsala Vatten och Avfall
Service av ventilation	Bravida
Städ	Skadeservice AB
Värmeoptimering	NrLyze

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett utbyte av värmeväxlare för värme och varmvatten utförts.

Förändringar i avtal

Tele 2 är leverantör av kollektivt bredband (250Mb) inkl. TV, ersätter därmed Telenor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 554 096	2 539 746	2 348 527	2 149 757
Resultat efter fin. poster	194 716	412 250	257 223	129 667
Soliditet (%)	33	33	30	29
Yttre fond	2 236 998	2 007 998	1 549 998	1 424 677
Taxeringsvärde	53 681 000	53 282 000	53 282 000	53 282 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 061	1 061	991	909
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	91	91	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 000	4 095	4 189	1 194
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 824	3 914	4 004	1 142
Sparande / kvm totalyta, kr	271	275	237	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	25	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	201	188	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	67	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	279	245	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	4,26	6,05	-
Räntekänslighet (%)	3,7	3,8	4,2	4,7

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	128 700	-	-	128 700
Upplåtelseavgifter	1 893 500	-	-	1 893 500
Fond, yttre underhåll	2 007 998	-	229 000	2 236 998
Balanserat resultat	240 462	412 250	-229 000	423 712
Årets resultat	412 250	-412 250	194 716	194 716
Eget kapital	4 682 910	0	194 716	4 877 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	652 712
Årets resultat	194 716
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 000
Totalt	618 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	199 375
Balanseras i ny räkning	817 803

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 554 097	2 539 746
Summa rörelseintäkter		2 554 097	2 539 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 624 622	-1 322 955
Övriga externa kostnader	9	-172 306	-146 891
Personalkostnader	10	-74 045	-61 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 490	-217 705
Summa rörelsekostnader		-2 098 463	-1 749 532
RÖRELSERESULTAT		455 634	790 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 112	8 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-268 030	-386 237
Summa finansiella poster		-260 918	-377 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		194 716	412 250
ÅRETS RESULTAT		194 716	412 250

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	12 737 902	12 673 148
Maskiner och inventarier	13	227 562	259 806
Summa materiella anläggningstillgångar		12 965 464	12 932 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 965 464	12 932 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 987	22 182
Övriga fordringar	14	1 128 768	1 063 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 401	87 487
Summa kortfristiga fordringar		1 207 156	1 172 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 207 156	1 172 841
SUMMA TILLGÅNGAR		14 172 620	14 105 795

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 022 200	2 022 200
Fond för yttre underhåll		2 236 998	2 007 998
Summa bundet eget kapital		4 259 198	4 030 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		423 712	240 462
Årets resultat		194 716	412 250
Summa fritt eget kapital		618 428	652 712
SUMMA EGET KAPITAL		4 877 625	4 682 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 409 649	3 828 013
Summa långfristiga skulder		2 409 649	3 828 013
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 347 105	5 135 469
Leverantörsskulder		136 422	79 234
Skatteskulder		9 016	4 608
Övriga kortfristiga skulder		5 220	3 325
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	387 583	372 236
Summa kortfristiga skulder		6 885 346	5 594 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 172 620	14 105 795

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	455 634	790 213
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	227 490	217 705
	683 124	1 007 918
Erhållen ränta	7 112	8 273
Erlagd ränta	-275 353	-396 133
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 883	620 059
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 034	30 796
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 161	-125 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	530 078	525 103
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-260 000	-98 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-260 000	-98 476
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-206 728	-206 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-206 728	-206 728
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 350	219 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 052 514	832 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 115 863	1 052 514

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Olsgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 bredband, kabel-tv, 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 - 5,00 %
Dörrar & portar	3,30 %
Yttertak	2,00 %
Sekundärbyggnader	5,00 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 321 724	2 321 724
Hysesintäkter lokaler	39 918	44 868
Hysesintäkter p-plats	22 800	24 400
Hysesintäkter förråd	1 775	1 800
Deb. fastighetsskatt	2 520	2 880
Hyror carport	89 500	88 245
El	0	387
El, moms	13 859	29 811
Elintäkter laddstolpe moms	13 668	0
Påminnelseavgift	480	1 260
Pantsättningsavgift	6 468	0
Överlåtelseavgift	13 230	0
Administrativ avgift	1 127	0
Andrahandsuthyrning	27 032	24 373
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	2 554 097	2 539 746

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	127 204	121 940
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 454	5 821
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 500	0
Städning enligt avtal	41 685	33 776
Besiktningar	0	3 724
Hissbesiktning	11 086	0
Brandskydd	0	4 640
Gemensamma utrymmen	1 294	0
Sophantering	4 374	0
Snöröjning/sandning	6 483	0
Serviceavtal	21 311	17 326
Serviceavtal, hissar	4 047	0
Hissar	12 279	114 610
Summa	235 717	301 837

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 348	41 139
Tvättstuga	21 503	0
Dörrar och lås/porttele	5 799	0
VVS	53 859	0
Hissar	76 979	0
Summa	159 488	41 139

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	62 500	0
Fönster	136 875	0
Summa	199 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 576	56 990
Uppvärmning	461 223	429 490
Vatten	148 939	153 084
Sophämtning/renhållning	82 054	87 335
Grovsopor	4 110	0
Summa	765 902	726 899

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 638	40 967
Kabel-TV	80 548	132 683
Bredband	56 116	0
Fastighetsskatt	83 838	79 430
Summa	264 140	253 080

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 426	0
Inkassokostnader	5 170	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 188	15 313
Revisionsarvoden internrevisor	4 000	3 000
Styrelseomkostnader	4 492	0
Fritids och trivselkostnader	481	0
Föreningskostnader	14 510	0
Förvaltningsarvode enl avtal	76 364	72 992
Överlåtelsekostnad	13 110	0
Pantsättningskostnad	7 056	0
Administration	26 509	55 586
Summa	172 306	146 891

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	14 045	11 982
Summa	74 045	61 982

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	268 030	386 237
Summa	268 030	386 237

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 533 524	20 533 524
Årets inköp	260 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 793 524	20 533 524
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 860 376	-7 671 628
Årets avskrivning	-195 246	-188 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 055 622	-7 860 376
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 737 902	12 673 148
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 600</i>	<i>254 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 281 000	27 282 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	26 000 000
Summa	53 681 000	53 282 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	598 644	500 168
Årets inköp	0	98 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	598 644	598 644
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-338 838	-309 881
Årets avskrivning	-32 244	-28 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-371 082	-338 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	227 562	259 806

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 878	1 644
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 027	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 014
Transaktionskonto	324 552	240 274
Borgo räntekonto	791 312	812 239
Summa	1 128 768	1 063 172

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 921	14 010
Förutbet försäkr premier	40 002	40 001
Förutbet kabel-TV	20 478	20 137
Förutbet bredband	0	13 339
Summa	68 401	87 487

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-06-18	2,35 %	2 450 728	2 490 728
Nordea	2028-11-15	2,85 %	2 478 013	2 546 377
Nordea	2026-06-22	2,35 %	2 478 013	2 546 377
Nordea	2026-11-18	2,66 %	1 350 000	1 380 000
Summa			8 756 754	8 963 482
Varav kortfristig del			0	5 135 469

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 723 114 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 153	5 371
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	1 463
Uppl kostn el	7 524	5 695
Uppl kostnad Värme	61 273	58 598
Uppl kostn räntor	14 109	21 432
Uppl kostn bredband	2 760	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	16 643
Förutbet hyror/avgifter	205 912	210 034
Beräkn arvode revision	4 000	3 000
Summa	387 583	372 236

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 022 500	19 022 500
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	19 022 500	19 022 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utbyte av värmeväxlare för värme och varmvatten med tillhörande avgasare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Uppsala

Ralf Johansson
Ordförande

Gunhild Marie-Louise Latorre
Vice ordf

Emma Torkelsdotter Elgh
Styrelseledamot

Gudrun Anna Emilia Diderholm
Styrelseledamot

Hans-Olof Selhammer
Styrelseledamot

Marie Stenberg Persson
Styrelseledamot

Sara Ulrika Sigfridson
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Sofia Lövström
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 20:18

DOCUMENT ID:

rkCYpcyyfe

ENVELOPE ID:

BkpFpqJJGI-rkCYpcyyfe

DOCUMENT NAME:

Brf Olsgården, 717600-1704 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4593123233453db179a9a1f651a4b86e1579b1826e5a656b8489dca4f803be12ce98d9b1639e9d67d2796e096b8ef10c4799dec6679a9ba8ccd04f2c7df558fa

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant












eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELGE HANS-OLOF SELH AMMER hans-olof.selhammer@teli a.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:06 11.05.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.199.200.228
2. RALF JOHANSSON skogsvret@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:17 11.05.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.53.177
3. SARA SIGFRIDSON sarasigfrid@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:40 11.05.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
4. MARIE STENBERG PERSS ON brfolsgarden@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:49 11.05.2026 21:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.136.224
5. Emma Torkelsdotter Elgh emma@elgh.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:54 11.05.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.99
6. Gunhild Marie-Louise Lat orre marielouise.latorre@gmai l.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 23:37 11.05.2026 21:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.234.150
7. Gudrun Anna Emilia Dider holm gudrun.d@telia.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:45 12.05.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.66
8. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:20 12.05.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248
9. SOFIA LÖVSTRÖM sofia.lovstrom@outlook.c om	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:31 12.05.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.246

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olsgården, org.nr 717600-1704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olsgården för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av andra revisorer som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Olsgården för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sofia Lövström
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 13:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 20:18

DOCUMENT ID:

SkbAFpqJJMx

ENVELOPE ID:

BJxaKT9Jyfx-SkbAFpqJJMx

DOCUMENT NAME:

Brf Olsgården - Revisionsberättelse 2025 - för digital sign.pdf

2 pages

SHA-512:

653edda099a99680cac18ae168c493c50d7cdb2e8bccad
df7275270cd44f6729b3d3279b02ec181ba4a587771592

e342ed399e4a6f9d27016c5084c8d4c3d3bbe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	12.05.2026 10:21 12.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248
2. SOFIA LÖVSTRÖM sofia.lovstrom@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2026 13:18 12.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.246

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed