

Årsredovisning 2025

Brf Olympen

716401-3323



Välkommen till årsredovisningen för Brf Olympen

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
Upplysning vid förlust	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. 17

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 1984-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjärdingen 30:2	1984	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 598 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 598 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Graffman	Ordförande
Claes Mård	Suppleant
Björn Lilja	Styrelseledamot
Görel Katarina Elisabet Herkules	Styrelseledamot
Henrik Wiman	Styrelseledamot
Michael Randén	Styrelseledamot
Sam Persson	Styrelseledamot

Valberedning

Claes Mård

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Morgan Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1999** ● Utvändig målning av samtliga fönster och portar
- 2000** ● Nybyggnad av lägenhet 17
- 2002** ● Utbyte av värmeväxlare
- 2004** ● Utbyte av värmeväxlare
- 2005** ● Avvägning av grund samt renovering av källarpump
- 2006** ● Nytt fönsterbleck på bottenvåningen och byte av expansionskärl
Montering av nya ljuddämpande och energisparande laminatrutor
- 2007** ● Målning av port samt lagning av fasad
- 2008** ● Ny tvättmaskin och nytt torkskåp till tvättstugan
Fastighetens fasad på våning 1 har renoverats
- 2009** ● Samtliga fönster mot gården har målats om
Samtliga fönster mot gården har målats om
11 balkonger och 2 terrasser är färdigställda
Renovering av trapphuset
Installation av fösterventiler
Utgångslucka och skyddsställning på tak har installerats
Ombyggnad av ventilation i tvättstugan
Nya handledare har monterats i Norra trapphuset
Planket mot kvarteret Munken har byggts om
Nytt cykelskjul har uppförts på gården
- 2015** ● Grundisolering
Elinstallation av pumpgrop, belysningsarmaturer på innergård
Installation av Prefab KE Therm
- 2016** ● Grundisolering

- 2017** ● Cylindrar, passagesystem, grind
Källare - utredning grund, källarförråd
- 2019** ● Trapphusrenovering, med antikvarisk kontroll
Byte av vattenmätare
Fönsterrenovering ytterbåge mot Västra Agatan
Golvklinker A 3tr, bv B, C
Byte armaturer: alla trapphus
Trapphusrenovering övrig (A: 3-4 tr, B, C)
Trapphusrenovering, med antikvarisk kontroll Trapphus A våning 1 och 2
Nedsågning av almar
- 2020** ● Instalation av elbilsladdare (Vattenfall Incharge) och förstärkning av parkeringsskydd
- 2021** ● Byte av undercentral.
Plantering: 1 Träd Acer Platanoides FK 'Pernilla' HST 3x 16-18 K
- 2023** ● Justering av värmesystemet i hela fastigheten (ventiler och flöden)
- 2024** ● Radonmätning i hela fastigheten
Drönarflygning (IR/Värme-kamera och RGB-kamera för 3D-modell av trapphus/källare/skal)
- 2025** ● Radonåtgärder i källare
Renovering av altangolv till lägenhet nr 1401
Spolning och filmning av avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2027** ● Åtgärder avloppsstammar. Relining eller stambyte
- 2029** ● Målning/underhåll av fönster mot gård

Avtal med leverantörer

avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
bokslut	Borevision I Sverige AB
bredband	Tele2 Sverige AB
ekonomiförvaltare	Nabo Group AB
eldistribution	Vattenfall
elladningsstolpar	Incharge AB
fastighetsel	Storuman Energi AB
fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Uppsala
fjärrvärme och varmvatten	Vattenfall Kundservice AB
försörjning med dricksvatten, hantering av spillvatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
hisservice	Kone AB
krukar, jord, blommer till yttregården	Blomsterlandet
lån	Länsförsäkringar Hypotek AB
lån	Skandinaviska Enskilda Banken
lån	Stadshypotek AB
lån	Handelsbanken
mjukvara för underhållsplanerin	Planima
nycklar till fastigheten	Låsservice I Mälardalen AB
obligatorisk årlig hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
radontillsyn	Uppsala Kommun
snöröjning, sophantering, tvättstuga	Brf Grilliska Gården
städning i fastigheten	Ekebybruk Städ och Lokalservice AB
värmesystemjustering	Mjd Renovera AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes under året med 5%

En vattenskada orsakad av felaktigt monterat och bristfälligt underhållet altangolv hos en boende reparerades vilket orsakade en väsentlig kostnad för föreningen.

Återkommande problem och en större serviceåtgärd orsakade högre kostnader än normalt för hissen. En viss del av den kostnaden krediterades av Kone i början av 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Spolning och filmning av samtliga avloppsrör genomfördes för att utröna behovet av stamrenovering.

En översyn av samtliga leverantörsavtal påbörjades med syfte att minska föreningens löpande kostnader och förväntas ge resultat under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 420 573	1 143 868	1 143 868	1 082 270
Resultat efter fin. poster	-193 759	-6 312	13 552	112 115
Soliditet (%)	68	73	71	37
Yttre fond	792 867	592 867	498 691	298 691
Taxeringsvärde	40 800 000	44 200 000	44 200 000	44 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	772	679	478
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	97,1	90,9	70,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 806	2 245	2 524	5 697
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 806	2 245	2 524	5 697
Sparande / kvm totalyta, kr	20	104	165	172
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	15	16	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	173	149	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	41	25	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	230	191	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,58	2,71	1,76
Räntekänslighet (%)	3,26	2,91	3,72	11,92

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.

Upplysning vid förlust

2025 belastades med oväntade kostnader avseende renovering av en felaktigt underhållen altan samt en större service av hissen. Föreningen har som ytterligare åtgärd i början av 2026 också höjt avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	422 000	-	-	422 000
Upplåtelseavgifter	4 942 280	-	-	4 942 280
Fond, yttre underhåll	592 867	-	200 000	792 867
Direkt kapitaltillskott	5 000 003	-	-	5 000 003
Balanserat resultat	-551 069	-6 312	-200 000	-757 381
Årets resultat	-6 312	6 312	-193 759	-193 759
Eget kapital	10 399 769	0	-193 759	10 206 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-757 381
Årets resultat	-193 759
Totalt	-951 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-53 794
Balanseras i ny räkning	-1 097 346
	-951 140

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 420 573	1 271 064
Övriga rörelseintäkter	3	2	0
Summa rörelseintäkter		1 420 575	1 271 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-1 109 931	-847 041
Övriga externa kostnader	9	-210 836	-160 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 332	-172 332
Summa rörelsekostnader		-1 493 099	-1 179 581
RÖRELSERESULTAT		-72 524	91 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 563	682
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-124 799	-98 477
Summa finansiella poster		-121 236	-97 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 759	-6 312
ÅRETS RESULTAT		-193 759	-6 312

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	13 741 526	13 913 858
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 741 526	13 913 858
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 741 526	13 913 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 485	21 529
Övriga fordringar	13	1 236 749	342 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 706	40 370
Summa kortfristiga fordringar		1 277 970	404 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 277 970	404 094
SUMMA TILLGÅNGAR		15 019 496	14 317 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 364 283	10 364 283
Fond för yttre underhåll		792 867	592 867
Summa bundet eget kapital		11 157 150	10 957 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-757 381	-551 069
Årets resultat		-193 759	-6 312
Summa fritt eget kapital		-951 140	-557 381
SUMMA EGET KAPITAL		10 206 010	10 399 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 484 000	0
Summa långfristiga skulder		4 484 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 586 950
Leverantörsskulder		15 185	60 528
Skatteskulder		9 419	7 821
Övriga kortfristiga skulder		-53	3 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	304 935	259 810
Summa kortfristiga skulder		329 486	3 918 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 019 496	14 317 952

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-72 524	91 483
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 332	172 332
	99 808	263 815
Erhållen ränta	3 563	682
Erlagd ränta	-125 129	-98 477
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-21 757	166 020
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 638	85 880
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 417	159 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 536	411 298
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 033 750	0
Amortering av lån	-136 700	-445 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	897 050	-445 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	894 514	-34 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	339 248	373 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 233 762	339 248

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

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	1 373 644	1 234 449
Hysesintäkter, p-platser	55 200	44 198
Intäktsreduktion	-8 389	-8 389
Övriga intäkter	118	806
Summa	1 420 573	1 271 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	0
Summa	2	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	704	3 273
Städning	104 721	96 816
Besiktning och service	33 695	23 468
Trädgårdsarbete	1 222	503
Snöskottning	27 252	43 278
Summa	167 593	167 338

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	72 527	42 491
Underhåll	412	0
Ventilation	16 500	0
Hissar	75 736	3 075
Försäkringsärende/vattenskada	0	53 588
Temp. rep und eller projekt	208 445	0
Summa	373 620	99 154

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	648	0
Fastighetsel	41 249	24 384
Uppvärmning	287 975	277 247
Vatten	69 090	65 524
Sophämtning	23 190	99 912
Summa	422 152	467 067

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 823	26 792
Självrisker	0	23 508
Kabel-TV	35 640	35 472
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Summa	92 771	113 482

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	109 416	107 376
Förbrukningsmaterial	0	848
Juridiska kostnader	42 300	0
Revisionsarvoden	17 500	17 000
Ekonomisk förvaltning	35 432	34 984
Konsultkostnader	6 188	0
Summa	210 836	160 208

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	124 799	98 477
Summa	124 799	98 477

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 619 524	16 619 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 619 524	16 619 524
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 705 665	-2 533 333
Årets avskrivning	-172 332	-172 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 877 997	-2 705 665
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 741 526	13 913 858
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 279 294</i>	<i>3 279 294</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	23 400 000
Summa	40 800 000	44 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 905	6 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 905	6 905
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 905	-6 905
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 905	-6 905
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 987	2 947
Nabo Klientmedelskonto	272 239	296 623
Borgo	961 523	42 625
Summa	1 236 749	342 195

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 781	0
Försäkringspremier	27 824	27 823
Kabel-TV	3 021	2 970
Förvaltning	11 080	9 577
Summa	43 706	40 370

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-04-01	3,19 %		1 968 750
SEB	2025-06-28	3,63 %		1 618 200
Stadshypotek	2028-06-01	2,78 %	4 484 000	
Summa			4 484 000	3 586 950
Varav kortfristig del			0	3 586 950

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 484 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	103 446
El	4 390	1 436
Uppvärmning	39 183	38 771
Vatten	412	0
Utgiftsräntor	0	330
Förutbetalda avgifter/hyror	121 387	115 827
Övriga uppl kostn	139 563	0
Summa	304 935	259 810

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 642 000	11 642 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari 2026 höjdes avgifterna med 17,5% i syfte att finansiera renoveringsbehovet av avloppsstammarna. Ett nytt avtal gällande kostnadsfördelning med Grillska gården upprättades

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Uppsala

Björn Lilja
Styrelseledamot

Görel Katarina Elisabet Herkules
Styrelseledamot

Henrik Wiman
Styrelseledamot

Johan Graffman
Ordförande

Michael Randén
Styrelseledamot

Sam Persson
Styrelseledamot

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

Morgan Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 11:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 14:49

DOCUMENT ID:

By5JFhuCbx

ENVELOPE ID:

HkGqyt2OAbx-By5JFhuCbx

DOCUMENT NAME:

Brf Olympen, 716401-3323 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

662f3f634a7628d3e9e147ec85b59301484e84e7132d12
1315f988485e5524df9d12aad49ecd88513d0ee7257ca3
74802056408c792ddc5c07cd294a403f5f7e

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. HENRIK WIMAN hej@henrikwiman.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:11 06.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194
2. JOHAN GRAFFMAN johan@graffman.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:37 06.05.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 79.141.36.131
3. Björn Erik Lilja bjorn@lilja.nu	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:18 07.05.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.89.166
4. MICHAEL RANDÉN mikeranden@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:28 06.05.2026 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.199.253.237
5. Görel Katarina Elisabet H erkules hercules399@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:20 07.05.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.87.132
6. Sam Fredrik Persson samfpersson@outlook.co m	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:05 07.05.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 80.245.226.15
7. Morgan Nilsson morgan.nilsson@borevisi on.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:39 08.05.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olympen, org.nr. 716401-3323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olympen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olympen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 11:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 14:49

DOCUMENT ID:

HkcJt3dC-l

ENVELOPE ID:

S15yYnORbg-HkcJt3dC-l

DOCUMENT NAME:

RB Olympen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

3ed1c2c6ce52efb848aa0b552e35faaae2bbfd76134fa9c
80aaa0c112521ddc6a6fcdc3bea160fe094563593f0770
da29900131c9fd65fac7fa67d9341da45e6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Morgan Nilsson	Signed	08.05.2026 11:39	eID	Swedish BankID
morgan.nilsson@borevisi on.se	Authenticated	08.05.2026 11:34	Low	IP: 212.247.98.118

* 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