

Sankt Pauli Kyrkogata 19

Bostadsrättsföreningen Olga Malmö

Årsredovisningen 2021



Bra boende tillrimlig kostnad i tidsenlig miljö.
www.olga.bostadsratterna.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Olga i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Erik Mårten Viktor Walleto	Ordförande
Lennart Kanelind	Ledamot
Caroline Maria Victoria Rahm	Ledamot
Martin David Choon Ho Sanne	Ledamot
Anna Sara Erika Torefeldt	Ledamot

Jens Anton Forssell	Suppleant
Lech Kaczorek	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Kanelind, Caroline Maria Victoria Rahm, Martin David Choon Ho Sanne och Anna Sara Erika Torefeldt.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

mw
MS
CR
JA
CR
m

Valberedning

Anton Forssell

Anna Wallette

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLGA 5	1974	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

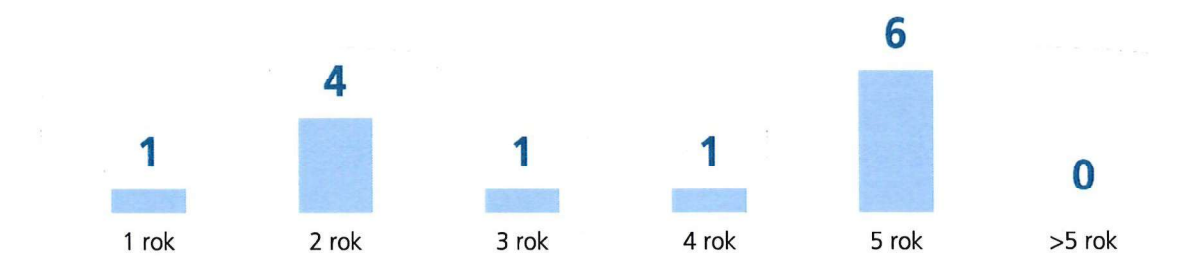
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 110 m², varav 1 110 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'MS', 'CE', and 'Mi'.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2021-12-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny porttelefon	2021	Ny porttelefon installerats
Ny tvättmaskin	2020	En av tvättstugans två tvättmaskiner
Målning portar och ytterdörrar trapphus	2020	
Termostatbyte radiatorer	2020	Byte av samtliga termostat radiatorer
Ny torktumlare, nytt torkskåp i tvättstugan	2018	
Byte av motorventil och ställdon	2018	Fjärrvärme för tappvarmvatten
Ny puts vägg och trappa	2017	Förbättringar vägg vid miljöhus samt trappa till tvättstuga
Nya lampor/armatur i porten	2016	Utbyte av belysning i samband med renovering av gård
Renovering av gård	2016	Ny beläggning, miljöhus, cykelställ
Ny puts i källaren	2015	Förbättringar av putsen.
Nya elinstallationer i källaren	2014	Nya elledningar och armatur.
Målning av trapphus	2014 - 2015	Samtliga trapphus. Klart januari 2015.
Brandsläckare installerade.	2014	Brandsläckare källare, vind och tvättstuga.
Nya lampor/armatur i A- och C-trapphus	2014	Utbyte av belysning i samband med renovering.
Nya elinstallationer på vinden	2013	Nya elledningar och armatur
Belysning på gården	2013	Nya lampor och nya rörelsedetektorer installeras.
Trädgårdsförrådet i källaren görs vid	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadarbete översyn	2021	Beräknat 2021-2022
Fasadarbete renovering	2022	Beräknat 2022-2023
Upprustning av fönster	2023	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har per 2021-12-31 ett negativt eget kapital om **1 164 673 kr**. Taxeringsvärdet (21,0 Mkr) överstiger det bokförda värdet (1,6 Mkr) Därigenom finns möjlighet till uppskrivning av fastighetens bokförda värde, vilket skulle ge föreningen ett positivt egen kapital. Styrelsen noterar att möjligheten finns men avvaktar beslut om detta.

Planerat underhåll de närmaste åren enligt beslutad underhållsplan kommer att finansieras via lån. Detta kan i sin tur medföra att avgifterna kommer att höjas framöver.

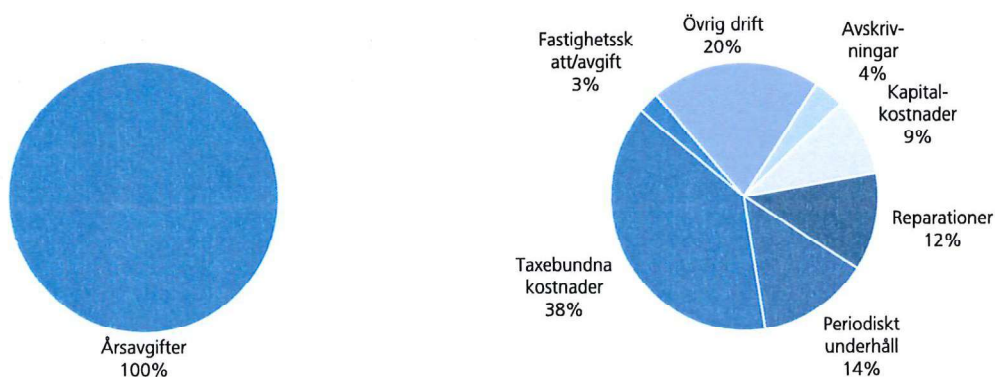
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 2,50 %.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "M", "S", "K", "A", "CR", and "M".

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	798 893	827 027
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	640 626	635 236
Minskning kortfristiga fordringar	7 516	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 629
	648 142	688 865
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	612 628	571 291
Finansiella kostnader	65 520	66 275
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	34 210
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 562
Minskning av långfristiga skulder	37 660	37 660
Minskning av kortfristiga skulder	42 807	0
	758 615	716 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	688 421	798 893
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-110 473	-28 134

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

hw
ms
SA
CR
hu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året installerades ny porttelefon i fastigheten.

Vår- och höststädning har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	570	570	570
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 815	2 849	2 883	2 917
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta	159	135	143	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	25	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	60	59	68
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-25	145	-62
Nettoomsättning (tkr)	641	633	633	633

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 110 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	124 600	0	0	124 600
Fond för yttre underhåll	89 024	63 000	-149 015	175 039
S:a bundet eget kapital	213 624	63 000	-149 015	299 639
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 314 592	-63 000	124 493	-1 376 084
Årets resultat	-63 706	-63 706	24 522	-24 522
S:a ansamlad förlust	-1 378 297	-126 706	149 015	-1 400 607
S:a eget kapital	-1 164 673	-63 706	0	-1 100 968

1/11
ms
CR
17
CR
Mi

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-63 706
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 251 591
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 000
summa balanserat resultat	-1 378 297

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

89 024
-1 289 273

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

km
ms
CR

AX
CR km

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	1 337 189	1 356 530
Maskiner	Not 8	24 517	31 359
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 361 706	1 387 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 363 506	1 389 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	220 475	232 914
Summa kortfristiga fordringar		220 475	232 914
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		468 036	573 586
Summa kassa och bank		468 036	573 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		688 511	806 499
SUMMA TILLGÅNGAR		2 052 017	2 196 189

hm
ms
CR
SA
CR

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 600	124 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	89 024	175 039
Summa bundet eget kapital		213 624	299 639
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 314 592	-1 376 084
Årets resultat		-63 706	-24 522
Summa ansamlad förlust		-1 378 297	-1 400 607
SUMMA EGET KAPITAL		-1 164 673	-1 100 968
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 043 935	3 124 923
Summa långfristiga skulder		2 043 935	3 124 923
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 080 988	37 660
Leverantörsskulder		26 384	20 040
Skatteskulder		1 741	1 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	63 642	113 029
Summa kortfristiga skulder		1 172 755	172 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 052 017	2 196 189

MM
MS
CE
VA
Mi
Q

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	640 624	632 716
	Öresutjämning	2	20
		640 626	632 736

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Kommunalt bidrag	0	2 500
		0	2 500

km
ms
CR
VX
CR

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 176	6 251
	Gård	7 892	10 072
	Förbrukningsmateriel	453	619
		17 520	16 942
	Reparationer		
	Lokaler	8 500	0
	Tvättstuga	0	4 119
	Entré/trapphus	0	11 313
	Lås	0	4 329
	VVS	27 831	22 537
	Vattenskada	46 674	0
		83 005	42 298
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	52 815
	Tvättstuga	0	7 625
	VVS	0	88 575
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	95 306	0
		95 306	149 015
	Taxebundna kostnader		
	El	28 723	29 197
	Värme	176 203	150 003
	Vatten	38 013	36 383
	Sophämtning/renhållning	27 814	29 422
		270 753	245 005
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 113	21 469
	Kabel-TV	22 332	21 952
		44 445	43 421
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 967	18 577
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	529 996	515 258

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	613
	Revisionsarvode extern revisor	11 938	11 875
	Föreningskostnader	1 411	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	455
	Förvaltningsarvode	34 688	33 948
	Administration	2 370	2 908
	Korttidsinventarier	0	2 094
	Konsultarvode	28 045	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 140
		82 632	56 033

min
ms
CR
CR
in

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	10 476	10 476
	Förbättringar	8 865	8 865
	Maskiner	6 842	2 851
		26 184	22 192

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 276 518	2 276 518
	Utgående anskaffningsvärde	2 276 518	2 276 518
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-919 988	-900 646
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 341	-19 341
	Utgående avskrivning enligt plan	-939 329	-919 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 337 189	1 356 530
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	407 400	407 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
		21 000 000	21 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 000 000	21 000 000
		21 000 000	21 000 000

Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 210	0
	Nyanskaffningar	0	34 210
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 210	34 210
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 851	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 842	-2 851
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 693	-2 851
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 517	31 359

mw
by
L.R.

SK
CR
Mn

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 000	5 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 000	5 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 000	-5 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 000	-5 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 800	1 800
		1 800	1 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	90	43
	Klientmedel hos SBC	220 385	225 308
	Fordringar kreditfakturor	0	7 563
		220 475	232 914

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	175 039	122 848
	Reservering enligt stadgar	63 000	63 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-149 015	-10 809
	Vid årets slut	89 024	175 039

hm
ms
ck
OK
H

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	2,850 %	937 500	947 500	2025-09-30
Handelsbanken	1,750 %	1 054 368	1 065 408	2022-04-30
Handelsbanken	1,970 %	673 750	680 750	2023-01-30
Handelsbanken	1,450 %	459 305	468 925	2024-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 124 923	3 162 583	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 080 988	-37 660	
		2 043 935	3 124 923	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 936 623 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 425 000	3 425 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	5 287	5 342
Avgifter och hyror	58 355	54 872
Byggnad planerat underhåll	0	52 815
	63 642	113 029

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll i enlighet med underhållsplan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 26 / 3 2022

Erik Mårten Viktor Walleto
Ordförande

Lennart Kanelind
Ledamot

Caroline Maria Victoria Rahm
Ledamot

Martin David Choon Ho Sanne
Ledamot

Anna Sara Erika Torefeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2022
KPMG AB

Andréa Åkesson
Huvudansvarig revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olga, org. nr 746001-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olga för år 2021.

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 2021 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.

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 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olga för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5 april 2022

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor