



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Olsgården

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ripahejdan 5	1948	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 520 kvm. Byggnadernas totalyta är 1520 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Liljeberg	Ordförande
Amelie Rosquist	Styrelseledamot
Malin Jönsson	Styrelseledamot
Peter Bertil Rosvall	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Anneli Hynning-Nilsson    Extern revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

### Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Utbyte av avloppsrör källaren
- 2015 ● Inglasning balkonger - Alla lägenheter har fått nya balkonger  
Inplåtning av vindskivor  
Asfaltering infart till gården
- 2016 ● OVK  
Anläggning innergård  
Fiberanslutning
- 2017 ● Relining av en stamledning
- 2019 ● Underhållsspolning av avloppsstammar
- 2020 ● Installation av postboxar
- 2021 ● Montage av torkställningar i Torkrum - Monterat nya upp & ned fällbara torkställningar på vägg.  
Pappbyte på tak samt statusförbättringar av miljöhus
- 2022 ● Montage av Fågelpinnar på fastighetens tak, miljöhusets tak samt 1-2 lyktstolpar.  
Slutförande av OVK

### Planerade underhåll

- 2024 ● Avloppsstammar, spolning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 14% med start från den 2023-01-01

Vi valde i mars 2023 att avsluta ett av vårt externa konto 1942 hos SEB. Pengarna från detta konto sattes in på externa kontot 1941 med kontonummer 5640 3321315.

#### Förändringar i avtal

Vi valde att avsluta våra avtal med Veterankraft (fastighetsskötsel) samt Qvist och Kvast KB (städning) och istället ta in Joäng Mark & Träd AB som erhåller båda dessa tjänsterna till ett kombinerat pris.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 376 443	1 200 932	1 182 326	1 175 151
Resultat efter fin. poster	-51 598	-230 314	-64 392	74 940
Soliditet (%)	10	11	13	14
Yttre fond	646 899	381 170	328 217	363 161
Taxeringsvärde	17 651 000	17 651 000	14 332 000	14 332 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	807	797	794
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 282	4 741	4 853	4 966
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 282	4 386	4 489	4 593
Sparande per kvm totalyta, kr	242	-26	74	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	24	12	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	207	365	217	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	39	46	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	265	428	58	58
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,87	-	-	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har tagit beslut om att höja avgiften med 20% f rom 2024-04-01. Man har även förtydligat att framtida höjningar kan ske om nödvändigt.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	114 500	-	-	114 500
Fond, yttre underhåll	381 170	-	279 129	646 899
Kapitaltillskott	247 203	-	-	247 203
Balanserat resultat	313 988	-230 314	-279 129	-182 055
Årets resultat	-230 314	230 314	-51 598	-51 598
<b>Eget kapital</b>	<b>826 547</b>	<b>0</b>	<b>-51 598</b>	<b>774 949</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	97 074
Årets resultat	-51 598
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 129
<b>Totalt</b>	<b>-233 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	241 151
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>7 498</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 376 443	1 200 932
Övriga rörelseintäkter	3	914	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 377 357</b>	<b>1 200 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-941 471	-986 395
Övriga externa kostnader	9	-98 152	-93 283
Personalkostnader	10	-68 994	-61 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 552	-177 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 286 169</b>	<b>-1 318 841</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>91 187</b>	<b>-117 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 464	1 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-154 812	-114 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 348</b>	<b>-112 405</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-58 161</b>	<b>-230 314</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-58 161</b>	<b>-230 314</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	6 903 739	7 081 291
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 903 739</b>	<b>7 081 291</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 903 739</b>	<b>7 081 291</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 557	26 830
Övriga fordringar	13	367 719	396 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>379 276</b>	<b>423 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		183 155	180 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>183 155</b>	<b>180 263</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>562 432</b>	<b>603 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 466 171</b>	<b>7 684 862</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		361 703	361 703
Fond för yttre underhåll		646 899	381 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 008 602</b>	<b>742 873</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-182 055	313 988
Årets resultat		-58 161	-230 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-240 216</b>	<b>83 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>768 386</b>	<b>826 547</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 175 875	5 271 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 175 875</b>	<b>5 271 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 333 125	1 395 000
Leverantörsskulder		63 962	73 480
Skatteskulder		3 489	1 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	121 334	116 597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 521 910</b>	<b>1 586 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 466 171</b>	<b>7 684 862</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>91 187</b>	<b>-117 909</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	177 552	177 399
	<b>268 739</b>	<b>59 489</b>
Erhållen ränta	5 464	1 667
Erlagd ränta	-154 574	-113 902
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>119 629</b>	<b>-52 745</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 273	-22 899
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 269	29 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62 087</b>	<b>-45 927</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-157 500	-157 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-157 500</b>	<b>-157 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-95 413</b>	<b>-203 427</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>565 399</b>	<b>768 826</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>469 987</b>	<b>565 399</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, fondavsättningar, 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	2 - 2,86 %
Fastighetsförbättringar	1,21 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	950 088	1 022 497
Årsavgifter lokaler	112 356	111 804
Balkongavgift	193 200	0
Hysesintäkter lokaler	1 850	2 100
Hysesintäkter p-plats	27 000	27 000
Intäkter kabel-TV	32 400	34 425
Uppvärmning	49 572	0
Pantsättningsavgift	1 575	3 140
Överlåtelseavgift	8 403	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-34
<b>Summa</b>	<b>1 376 443</b>	<b>1 200 932</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	914	0
<b>Summa</b>	<b>914</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	36 586	47 668
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	13 682
Städning enligt avtal	53 807	49 913
Sotning	505	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 183
Brandskydd	0	606
Gårdkostnader	940	2 864
Gemensamma utrymmen	0	398
Sophantering	2 800	3 200
Snöröjning/sandning	30 461	17 133
Förbrukningsmaterial	2 046	3 797
<b>Summa</b>	<b>127 145</b>	<b>146 444</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 795	3 037
Dörrar och lås/porttele	8 178	0
VVS	0	29 097
Elinstallationer	0	5 650
Fönster	6 884	0
<b>Summa</b>	<b>16 857</b>	<b>37 784</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	14 990	0
Värmeanläggning	216 448	0
Elinstallationer	9 713	0
Tak	0	13 400
<b>Summa</b>	<b>241 151</b>	<b>13 400</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	29 871	36 845
Uppvärmning	140 512	0
Gas	174 031	555 327
Vatten	57 737	58 960
Sophämtning/renhållning	31 333	23 280
<b>Summa</b>	<b>433 485</b>	<b>674 412</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 010	26 498
Skadedjursförsäkring	2 509	0
Bredband	48 080	43 372
Fastighetsskatt	46 235	44 485
<b>Summa</b>	<b>122 834</b>	<b>114 355</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 813	625
Tele- och datakommunikation	1 718	6 648
Inkassokostnader	1 490	1 850
Förvaltningskostnader	1 727	0
Revisionsarvoden extern revisor	6 563	8 750
Styrelseomkostnader	0	846
Fritids och trivselkostnader	0	773
Föreningskostnader	4 101	1 695
Förvaltningsarvode enl avtal	63 722	61 932
Överlåtelsekostnad	9 189	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 988	9 475
Tidningar och facklitteratur	689	689
<b>Summa</b>	<b>98 152</b>	<b>93 283</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	16 494	13 465
<b>Summa</b>	<b>68 994</b>	<b>61 765</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	154 812	114 069
Övriga räntekostnader	0	3
<b>Summa</b>	<b>154 812</b>	<b>114 072</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 722 397	8 722 397
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 722 397</b>	<b>8 722 397</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 641 106	-1 463 708
Årets avskrivning	-177 552	-177 399
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 818 658</b>	<b>-1 641 106</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 903 739</b>	<b>7 081 291</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 253 000	12 253 000
Taxeringsvärde mark	5 398 000	5 398 000
<b>Summa</b>	<b>17 651 000</b>	<b>17 651 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 210	10 979
Klientmedel	0	180 650
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	363
Övriga kortfristiga fordringar	69 678	0
Transaktionskonto	86 741	0
Borgo räntekonto	200 091	204 486
<b>Summa</b>	<b>367 719</b>	<b>396 478</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-02-28	1,30 %	1 594 625	1 620 500
SEB	2025-03-28	1,52 %	1 245 000	1 267 500
SEB	2025-03-28	1,52 %	1 119 750	1 140 000
SEB	2024-05-28	4,89 %	1 205 625	1 267 500
SEB	2025-06-28	4,09 %	1 344 000	1 371 000
<b>Summa</b>			<b>6 509 000</b>	<b>6 666 500</b>
Varav kortfristig del			1 333 125	1 395 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 084 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	953	715
Förutbet hyror/avgifter	113 818	115 882
<b>Summa</b>	<b>114 771</b>	<b>116 597</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 729 000	7 729 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 20% med start från den 2024-03-01.



## Underskrifter

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

Trelleborg

---

Amelie Rosquist  
Styrelseledamot

---

Carl Liljeberg  
Ordförande

---

Malin Jönsson  
Styrelseledamot

---

Peter Bertil Rosvall  
Styrelseledamot

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

---

Bokföringstjänst i Trbg AB  
Anneli Hynning-Nilsson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 16:37

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 15:43

DOCUMENT ID:

SybQxFc17R

ENVELOPE ID:

H1bxtckXR-SybQxFc17R

DOCUMENT NAME:

Brf Olsgården, 747000-0261 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Bertil Rosvall peter.rosvall59@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:21 13.05.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/08) IP: 94.255.131.158
2. CARL LILJEBERG liljebertobias@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:15 13.05.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/22) IP: 90.224.238.129
3. MALIN JÖNSSON malincarolinejonsson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:17 13.05.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/21) IP: 85.231.90.20
4. AMELIE ROSQUIST amelie_rosquist@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:23 14.05.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/20) IP: 195.178.248.9
5. ANNELI HYNNING NILSSON anneli@smyge.net	Signed Authenticated	15.05.2024 16:37 15.05.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/15) IP: 92.35.56.254

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen: Olsgården

Org.nr. 747000-0261

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olsgården för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god redovisningssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt detta krav.

Jag ser de revisionsbevis jag har inhämtat som 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller 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 god redovisningssed 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 god redovisningssed 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 betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning för BRF Olsgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god redovisningssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt detta krav.

Jag anser de revisionsbevis jag har inhämtat som 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.

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 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 redovisningssed 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 redovisningssed 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 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

Trelleborg 2024-05-13

Anneli Hynning Nilsson

Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 16:16


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 13.05.2024 15:43

DOCUMENT ID:  
SkNlt5ym0

ENVELOPE ID:  
S1MxF91X0-SkNlt5ym0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI HYNNING NILSSON anneli@smyge.net	 Signed Authenticated	15.05.2024 16:16 15.05.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/15) IP: 92.35.56.254

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed