

Årsredovisning

för

Brf Olympia

769602-1505



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning

för

Brf Olympia

769602-1505

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Olympia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter till nyttjande samt lokaler, utan begränsning i tid, och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket per 2002-04-08.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Holmen 1, bebyggdes 2002. Föreningen registrerades 1997-04-11 och har sitt säte i Stockholm. Fastigheten är belägen på Babordsgatan 12-14 och Korphoppsgatan 25-29 i Stockholm. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 73 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt del i gemensamhetsanläggning avseende garage (se rubriken Gemensamma utrymmen nedan för mer information). Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
29 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 6 640 m²

Total lokalyta: 977 m² (föreningens andel i gemensamhetsanläggning garage)

Markyta: 3 661 m² (friköpt)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Gemensamma utrymmen

Brf Olympia ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garage med Brf Holmen Sickla Kaj (769606-2913) samt Brf Sjöportalen 1 (769607-6475). Anläggningen omfattar totalt 117 garageplatser. Platserna fördelas inbördes utefter andelstal. Föreningen har allokerats totalt 31 platser, varav 22 i eget garage.

Parkeringsplatserna förmedlas av föreningens styrelse och uthyrs, i mån av plats och utefter kötid, enbart till föreningens medlemmar.

I anläggningen ingående garage och andelstal:

Bostadsrättsförening	Fastighet	Garage	Antal platser	Tilldelade platser	Andelstal i %
Brf Olympia i Stockholm	Holmen 1	Babordsgatan 10	40	31	26
Brf Holmen Sickla Kaj	Holmen 2	Babordsgatan 4-6	77	50	43
Brf Sjöportalen 1	Kobben 1			36	31
Summa platser och andelstal			117	117	100

Brf Olympia är även delägare i Sickla Kaj Samfällighetsförening (717904-9668). Samfälligheten bildades 2001 i syfte att förvalta sopsugsanläggning Grynnan GA:1. I samfälligheten ingår 11 medlemmar, varav 10 bostadsrättsföreningar och ett företag som driver äldreboenden. Medlemmarnas andelstal beräknas efter kvm boendeyta.

I styrelsen för samfälligheten företräds föreningen av Jacomina Beertema (ordförande) och Torbjörn Wahlstedt (sekreterare). Verksamheten i samfälligheten är ej skattepliktig. Medlemsavgifterna till Sickla Kaj Samfällighetsförening är momsbelagda f.o.m. 2023-01-01.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har skötts av Driftia Förvaltning AB och lokalvården har ombesörjts av ELPA Service HB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har sedan 2023-11-30 en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till och med 2073. Underhållsplanen uppdateras regelbundet då förutsättningarna ändras över tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Frivilligarbete

Liksom tidigare åren har föreningens medlemmar gjort värdefulla frivilliga insatser i samband med höst- och vårstädningen. Detta år blev även grovsopsrummets väggar målade.

Extrastämma

Vid extrastämman den 22 mars bifölls styrelsens proposition om investering i en solcellsinstallation. Dessutom genomfördes en första omröstning om ändring av stadgarna, främst orsakad av ändringar i Bostadsrättslagen, där styrelsens förslag bifölls enhälligt.

OVK

I april gjordes slutkontroll av OVK varefter fastighetens ventilationssystem godkändes.

Takbesiktning

I början av sommaren utfördes takbesiktning. Takmålning på Babordsgatan 12 - 14 skulle utförts senare under sommaren, men omöjliggjordes på grund av ihålligt regnande under högsommar och höst.

Nya tunnelbanan

Inför arbetet med sprängningar för den nya tunnelbanan har fastigheten förbesiktigats i maj 2022. Vid efterbesiktningen i november 2023 befanns inga sprängningsrelaterade skador ha uppkommit.

Ordinarie årsstämma

Vid ordinarie årsstämmen den 7 juni genomfördes andra omröstningen om ändring av stadgarna, varvid styrelsens förslag bifölls enhälligt.

Brandskydd

Styrelsens brandskyddsansvarig har under året gjort regelbundna ronder, avlagt rapport till styrelsen och åtgärdat avvikelser genom kontakt med berörda medlemmar.

Hjärtstartare

På brandskyddsansvariges initiativ har en hjärtstartare installerats innanför porten till gårdshuset på Korphoppgatan 25. Ett tiotal medlemmar har utbildats i HLR (hjärt-lung räddning).

Byte av mindre takfläktar

Fastighetens 7 st mindre takfläktar har bytts under sommaren.

Utemiljö

Grusbeläggningen på innergården har fyllts på.
Ny entreprenör för vinterunderhållet är Veteranpoolen AB.

Uppstädning gamla cyklar

En förnyad uppstädning av gamla cyklar har påbörjats.

Underhållsplan

Underhållsplanen har reviderats och omfattar i enlighet med aktuella lagkrav en 50-års period, således 2023 - 2073. Det framtida stambytet finns därmed numera med i UH-planen.

Stamspolning

Under senhösten utfördes stamspolning. Samtliga avloppsledningar och – stammar har tryckspolats och vattenlåsen i lägenheterna har rengjorts.

Solcellsanläggning

Solcellsanläggningen togs i drift i november. Anläggningen består av 100 solpaneler som beräknas producera ca. 37 000 kWh/år, varav knappt 17 000 kWh beräknas bli överskottsel. Fastigheten har en total årsförbrukning om ca. 87 000 kWh.

Rengöring trapphusen

Inför julen har en omfattande rengöring av samtliga trapphus gjorts.

Energi

- **El:** den 1/9 infördes individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukningen vid garagets laddplatser. I och med detta blev föreningen momspliktig för elförsäljning. Momsen på försäljning av el avräknas varje kvartal mot momsens på köp av samma mängd el. I och med införande av IMD har föreningen även ansökt om och erhållit avdrag för hela momsens på investeringskostnaden.
- **Värme:** i och med licensavtalet med Stockholm Exergi har föreningen under 2023 besparats drygt 388 000 kr i värmekostnader, varav 200 000 kr går till avskrivning.
- **Solceller:** i november togs solcellsanläggningen i bruk. Avtal har förhandlats med elhandelsbolag för köp av föreningens överskotts-el.

Ekonomi – avgifts- och räntehöjningar

Med anledning av de inflationsdrivna fördyringar av varor och tjänster samt räntehöjningarna för knappt halva fastighetslånet, höjdes månadsavgifterna för 2023 med 15 %. Räntehöjningarna medförde ett underskott med 308 000 kr jämfört med den budgeterade räntekostnaden. Placering av likvida medel medförde samtidigt en ränteintäkt om 53 500 Kr.

Ekonomi – extraordinarie intäkter

Föreningen har ansökt om och erhållit:

- Naturvårdsverkets femtioprocentiga bidrag till laddplatserna: ca. 202 000 kr.
- Momsavdrag för investeringskostnaden för laddplatser: ca. 80 000 kr
- Utbetalning av el-stödet: ca. 39 000 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning

Drygt halva fastighetslånet kommer att omsättas i slutet av mars resp. april. Nuvarande räntenivå om 0,45 % beräknas kunna tiofaldigas. Inför denna kostnadsökning höjs månadsavgifterna med 23 % per 24-04-01.

Planerat underhåll

- Fogtätning mellan huskroppar och mellan plattor i socklarna, samt utvärdering och vid behov åtgärd av förändringar i fasadbrädor på Korphoppsgatan 29.
- Förnyad lackering av trädetaljerna vid portarna och bokalerna

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har det skett 5 överlåtelser. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 109 stycken, och vid räkenskapsårets slut 108 medlemmar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jacomina Beertema	Ordförande
	Kristina Kjellander	Vice ordförande och sekreterare
	Erik Borg	Ledamot
	Gustav Ahlsson	Ledamot
	Ingemar Löfgren	Ledamot
	Matilda Schön	Ledamot
	Ulf Lindberg	Ledamot

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Eeva-Riitta Salminen	Utsedd av HSB Riksförbund
	Thomas Wärme	Intern revisor, ordinarie

Valberedning	Thomas Karlsson (sammankallande)
	Helena Levin
	Olof Linder

Firmateckning

Föreningens firma har under året tecknats av Jacomina Beertema, Erik Borg och Kristina Kjellander, två i förening.

Föreningens namn:

Efter utträdet ur HSB fastställdes föreningens nya namn Bostadsrättsförening Olympia. Namnet registrerades hos Bolagsverket respektive Skatteverket 2022-07-04.

Stadgar

På ordinarie föreningsstämma 2023 fastställdes stadgar för Brf Olympia version 2023-1. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-07-31.



Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 456	4 865	4 909	4 801
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-280	-276	-201	-87
Kassalikviditet (%)	16,3	15,2	10,7	13,9
Soliditet (%)	75,2	75,1	74,9	75,5
Driftskostnader per kvm boendeyta (exkl. periodiskt uhåll)	319	296	319	328
Vattenkostnad/kvm boendeyta (del i drift)	28	21	21	20
Elkostnad/kvm boendeyta (del i drift)	37	26	18	16
Värmekostnad/kvm boendeyta (del i drift)	68	61	84	100
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	1	1
Taxeringsvärde byggnad (tkr)	150 000	150 000	119 000	119 000
Taxeringsvärde mark (tkr)	182 000	182 000	132 000	132 000
Taxeringsvärde lokaler (tkr)	3 744	3 744	3 380	3 380
Kommunal fastighetsavgift per lgh	1 589	1 519	1 459	1 429
Kommunal fastighetsavgift totalt	115 997	110 887	106 507	104 317
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	627	627	627
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 358	6 437	6 516	6 332
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 294	7 384	7 474	7 263
Sparande per kvm (kr/kvm)	296	322	312	261
Räntekänslighet (%)	10,2	11,8	11,9	11,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	116	94	108	119
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,1	85,6	84,8	86,7

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre energi- och räntekostnader. Föreningen höjde avgifterna med 15% per den 1 januari 2023 för att möta förväntade kostnadsökningar samt med ytterligare 23% per den 1 april 2024. Kassaflödet var positivt för 2023 och väntas enligt budget vara så även 2024. Föreningens positiva sparande (296 kr/kvm) är en förutsättning för att kunna finansiera kommande utgifter för återinvesteringar och planerat underhåll. Styrelsen gör bedömningen att underskottet för 2023 inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 118 000	18 250 000	427 279	-6 014 936	-275 592	151 504 751
Avsättn fond yttre UH enligt stadgar			350 000	-350 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-312 363	312 363		0
Omföring av föregående års resultat:				-275 592	275 592	0
Årets resultat					-280 062	-280 062
Belopp vid årets utgång	139 118 000	18 250 000	464 916	-6 328 165	-280 062	151 224 689

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 328 166
årets förlust	-280 062
	-6 608 228
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 608 228
	-6 608 228

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 456 000	4 865 319
Övriga rörelseintäkter		39 513	0
Summa rörelseintäkter		5 495 513	4 865 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 431 145	-2 499 259
Övriga externa kostnader		-257 054	-211 566
Personalkostnader	4	-126 977	-130 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 008 513	-1 985 305
Summa rörelsekostnader		-4 823 689	-4 827 024
Rörelseresultat		671 824	38 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 507	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 393	-313 908
Summa finansiella poster		-951 886	-313 887
Resultat efter finansiella poster		-280 062	-275 592
Resultat före skatt		-280 062	-275 592
Årets resultat		-280 062	-275 592

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

5

3 479 670

3 680 420

Summa immateriella anläggningstillgångar

3 479 670

3 680 420

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

193 189 692

194 406 775

Maskiner och inventarier

8

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

193 189 692

194 406 775

Summa anläggningstillgångar

196 669 362

198 087 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

811

0

Övriga fordringar

267 169

20 860

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 884

349 612

Summa kortfristiga fordringar

348 864

370 472

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

1 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0

1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

9

4 182 906

2 376 051

Summa kassa och bank

4 182 906

2 376 051

Summa omsättningstillgångar

4 531 770

3 746 523

SUMMA TILLGÅNGAR

201 201 132

201 833 718

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

157 368 000

157 368 000

Fond för yttre underhåll

464 916

427 279

Summa bundet eget kapital

157 832 916

157 795 279

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 328 166

-6 014 936

Årets resultat

-280 062

-275 592

Summa fritt eget kapital

-6 608 228

-6 290 528

Summa eget kapital

151 224 688

151 504 751

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

22 100 259

25 729 075

Summa långfristiga skulder

22 100 259

25 729 075

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

10

26 329 075

23 300 259

Leverantörsskulder

250 333

168 951

Skatteskulder

301 764

288 634

Övriga skulder

106 712

600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

888 301

841 448

Summa kortfristiga skulder

27 876 185

24 599 892

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

201 201 132

201 833 718

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-280 062

-275 592

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 008 513

1 985 305

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

1 728 451

1 709 713

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

21 608

-77 427

Förändring av leverantörsskulder

81 382

10 048

Förändring av kortfristiga skulder

166 094

156 865

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 997 535

1 799 199

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-575 455

-202 382

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-575 455

-202 382

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-600 000

-600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 000

-600 000

Årets kassaflöde

822 080

996 817

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 376 051

2 379 234

Likvida medel vid årets slut

4 198 131

3 376 051



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Från och med 2023 tillämpas också BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materialla anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Immateriella tillgångar

Licensavtal fjärrvärme	20 år
------------------------	-------

Fordringar

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 519 kr för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt emd 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på omvänt vis. Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är beslutande organ vad gäller avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen. I kassaflödesanalysen ligger däremot hela skulden till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 665 780	4 057 248
Hyror garage	600 875	508 200
Hyror förråd	21 900	26 456
Gästlägenhet	48 662	20 093
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	10 670	17 065
Kabel TV	37 668	105 120
Ersättning övrigt	1 200	4 450
Övriga intäkter (Brf Sjöportalen & Brf Holmen)	16 568	91 337
Samfällighetsavgift	0	32 949
Bredband	50 976	0
Ersättning övrigt, moms	0	2 400
Elintäkter moms	1 701	0
	5 456 000	4 865 318

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	234 832	310 165
Periodiskt underhåll	312 363	530 569
Samfällighet sopsug	208 568	153 076
Samfällighet garage	99 758	45 192
Fastighetsskötsel och lokalvård	218 993	187 565
Uppvärmningskostnad	454 243	402 208
Vatten- och avloppsavgifter	186 133	141 636
Elavgifter	246 915	170 539
El garage	20 763	16 695
Renhållning	64 195	51 551
Snöröjning	56 992	146 023
Förbrukningsmaterial	12 115	1 952
Fastighetsförsäkringar	75 862	71 878
TV, bredband och telefoni	85 975	117 806
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	153 437	148 327
Rengöring vent. brandskydd	0	4 076
	2 431 144	2 499 258

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	105 000	94 600
Arvoden till revisor	3 000	3 000
Arvoden till valberedning	3 000	2 000
Sociala avgifter	15 977	31 294
	126 977	130 894

Styrelse, revisor och valberedning arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Licensavtal Fjärrvärme

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 015 000	4 015 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 015 000	4 015 000
Ingående avskrivningar	-334 580	-133 832
Årets avskrivningar	-200 750	-200 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-535 330	-334 580
Utgående redovisat värde	3 479 670	3 680 420

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 658 406	178 456 024
Korrigerig aktiviering laddstolpar	-40 478	0
Aktivering laddstolpar	0	202 382
Aktivering solceller	631 158	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 249 086	178 658 406
Ingående avskrivningar	-18 869 631	-17 085 074
Årets avskrivningar	-1 807 763	-1 784 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 677 394	-18 869 631
Mark	34 618 000	34 618 000
Utgående värde mark	34 618 000	34 618 000
Utgående redovisat värde	193 189 692	194 406 775
Taxeringsvärden byggnader	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärden mark	182 000 000	182 000 000
	332 000 000	332 000 000

Taxeringsvärde andel i gemensamhetsanläggning garage 3 744 000 kr.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 332 000 000 kr, lokaler 3 744 000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 601 000	61 601 000
	61 601 000	61 601 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 988	40 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 988	40 988
Ingående avskrivningar	-40 988	-40 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 988	-40 988
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	2 037 711	1 331 474
Handelsbanken	91 689	44 577
Handelsbanken	0	1 000 000
Handelsbanken	2 053 507	0
	4 182 907	2 376 051

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,45	2024-03-30	12 917 257	12 917 257
Stadshypotek AB	0,45	2024-04-30	12 811 818	12 811 818
Stadshypotek AB	4,38	2025-10-30	7 577 549	8 177 549
Stadshypotek AB	4,38	2025-10-30	15 122 710	15 122 710
			48 429 334	49 029 334
Kortfristig del av långfristig skuld			26 329 075	23 300 259

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 429 334 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräkande amortering 600 000 kr

Nästa års omsättning av lån 25 729 075 kr.

Not 11 Kortfristiga placeringar

	Saldo 2023-12-31	Saldo 2022-12-31
Handelsbanken Bu Plac kort	0	1 000 000
	0	1 000 000

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Stockholm

Jacomina Beertema
Ordförande

Kristina Kjellander
Vice ordförande och sekreterare

Erik Borg
Ledamot

Matilda Schön
Ledamot

Gustav Ahlsson
Ledamot

Ingemar Löfgren
Ledamot

Ulf Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Thomas Wärme
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Olympia, org.nr. 769602-1505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olympia för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olympia för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Thomas Wärme
Av föreningen vald revisor

