

Årsredovisning

Brf Olympentorget

769617-3124

Styrelsen för Brf Olympentorget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Olympentorget, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen i Uppsala på adresserna Tullgarnsgatan 17, 19 och 21 samt Sågargatan 6 A-C.

Föreningen är medlem i två Samfällighetsföreningar. Torgets samfällighetsförening tillsammans med ytterligare 13 föreningar. GA:n omfattar torget samt stickgatorna med tillhörande ledningar och belysning. I Samfällighetsföreningen Spolen 14–16 ingår föreningen tillsammans med två andra föreningar, och omfattar dela av gården och garaget under husen med tillhörande ledningar och belysning.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-01. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-01-12.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-12-07 fastigheten Kungsängen 23:14 i Uppsala kommun och innehar därmed marken med äganderätt. Efter att fastigheten bebyggts har den deklarerats som färdigställd varvid nybyggnadsår och värdeår fastställts till 2009. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 7-8 våningar inklusive källare. Översta våningen utgörs av en indragen terrassvåning. Byggnaden innehåller 61 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. Byggnadens totalarea uppgår till 7 103 kvm och markarean till 2 818 kvm. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

1 st.	1 rum och kök
8 st.	2 rum och kök
20 st.	3 rum och kök
19 st.	4 rum och kök
5 st.	5 rum och kök
8 st.	6 rum och kök

Bostädernas area uppgår till ca 5 716 kvm.

Den totala lokalarean uppgår till 1 387 kvm och består av varmgarage i källarplanet (1 234 kvm) samt två kommersiella lokaler i markplan (153 kvm). I markplanet finns även en tvättstuga samt bastu för medlemmarnas nyttjande.

Garaget disponeras med två andra föreningar i området. Föreningen har 48 st. garageplatser varav 11 st. med elladdstolpe. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

I de kommersiella lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Area</u>	<u>Hyrestid</u>
Nagelvård	73	2026-03-31
Sushirestaurang	80	2026-06-30

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 201 636 000 kr, varav markvärdet motsvarar 68 636 000 kr och byggnadsvärdet 133 000 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i gott skick.

Under 2022 har en 50-årig underhållsplan tagits fram med hjälp av en konsult. Denna underhållsplan är mycket omfattande och innehåller en del kostnader som föreningen redan idag budgeterar för i den löpande driften. Vidare så ingår även stambyte i denna plan. Efter genomgång av planen har styrelsen beslutat att en avsättning på 1 000 tkr till fond för yttre underhåll är rimligt. Enligt föreningens stadgar skall avsättning till föreningens fastighetsunderhåll göras med minst 30 kr/kvm bostadsarea, vilket motsvarar ca 172 tkr/år.

Investeringar och större underhållsåtgärder:

Byte av luftfilter i samtliga bostäder	2017
Sockelrenovering på Sägargatan	2017
Målning av portal	2017
Installation av LED-belysning	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i bostäder och lokaler	2018
Montering av brytskydd på 8 st. dörrar	2018
Åtgärdande av brister avseende bostädernas köksventilation	2019
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i garage	2019
Byte armaturer i tvättstuga och soprum	2019
Montering av brytskydd på dörrar	2019
Installation av inbyggda spotlights i hissarnas tak	2019
Installation av ytterligare 5 st. elladdstationer i garaget (totalt 8 st.)	2019
Byte av sand i sandlåda	2019
Anläggning av uteplats/ pergola som delas med grannföreningarna	2019
Målning av pelare under balkonger samt entréplan mellan garage och hiss	2020
Byte armaturer i trapphus/entréer	2020
Installation av insatser under köksbänkar tillsammans med varnare för läckage	2020
Radonmätning med godkända resultat	2020
Byte luftfilter i bostäder och lokaler	2021
Byte till elektroniskt passagesystem	2021
Installation av ytterligare armaturer utanför entréer	2021
Installation av 3 st. elladdstationer i garaget (totalt 11 st.)	2021
Installation av solceller som hyrs i dagsläget	2021
Ombyggnation av innergård, (genomför av SFF Spolen 14-16, föreningens del enligt fördelning i SFF)	2022
Målning i tvättstugan	2022
Stampolning	2022

Under 2023 har OVK-besiktning genomförts i lokalerna samt åtgärdat besiktningsanmärkningar. Anskaffat ventilationsfilter.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förändret av föreningens lägenhetsförteckning. För fastighetsskötsel, tekniks förvaltning och lokalvård har föreningen avtal med Sweax.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Otis
Avtal lås/nycklar	Certego
TV/bredband	Telia
El och fjärrvärme	Vattenfall
Solcellsanläggning	Everenergy
Vatten	Uppsala Vatten
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Returpappercentralen

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-23, och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Gunnar Danielsson	Ledamot, ordförande
Göran Andersson	Ledamot, sekreterare
Torbjörn Härlin	Ledamot, kassör
Stefan Gunstad	Ledamot
Maria Lindén	Ledamot
Martin Hammarsten	Suppleant
Agnes Trolte	Suppleant
Léni Litgård-Maot	Suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna. Representanter ur styrelsen har under året även deltagit vid möten i Torgets och Spolen 14-16:s samfällighetsföreningar.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

BOREV Revision AB
Huvudansvarig: Tomas Ericson, auktoriserad revisor

Valberedning

Christina Grenholm
Frauke Fichtner

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är relativt god. Vid en första anblick på resultaträkningen kan dock intrycket vara ett annat. Fr.o.m. 2014 har föreningen blivit tvungen att göra avskrivningar på byggnaden med 1 % per år, vilket medför en bokföringsmässig kostnad på 1 507 800 kr per år. Tidigare användes en progressiv avskrivningsplan där avskrivningarna startade på en relativt låg nivå för att sedan öka med en tänkt inflation från år till år. Detta är inte längre tillåtet enligt god redovisningsssed.

Avskrivningen som nu måste göras innebär dock inget utflöde av likvida medel från föreningen utan utgör en tänkt värdeminskning av byggnaden. Detta medför att föreningen kan visa ett stort underskott resultatmässigt men samtidigt ändå bygga upp de likvida medlen alternativt amortera på fastighetslånen.

Under 2023 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 540 tkr. Föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, har under samma period ökat med 602 tkr. Främst beroende på att föreningen inte haft så mycket planerat underhåll under året att finansiera. I en bostadsrättsförening är det viktigaste att de likvida medlen är tillräckliga för att kunna finansiera föreningens löpande drift- och kapitalkostnader, underhåll samt amorteringar på föreningens lån.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har lån på 44 160 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändringar av räntan. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför valt att binda den största delen av lånen på nivåer som garanterar låga räntekostnader ett par år framöver. Räntekänsligheten i föreningen vid årets slut är 12,46 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 12,46 %. Mer information om räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not avseende övriga skulder till kreditinstitut.

Föreningens skattessituation

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen full fastighetsavgift för bostäderna. Föreningen är även skyldig att årligen betala fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokaler. Fastighetsskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom de underhållsåtgärder som har beskrivits under rubriken fastighetens tekniska status har föreningen haft löpande reparationen. Några av de större kostnaderna avser rengöring av tak, montage av fästen till balkongskärmar, byte av hissknappar.

Avgifterna höjdes med 6 % from 2023-04-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 99 (f. år 99) medlemmar fördelade på 61 bostadsrätter. Under året tillkom 6 nya medlemmar medan 6 medlemmar beviljades utträde vid avflyttning. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 4 (f. år 5) överlåtelse skett. Samt en överlåtelse genom bodelning/ arv. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 44 146 (f. år 44 430) kr.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand. Föreningen har i enlighet med stadgarna rätt att ta ut en avgift vid godkänd andrahandsuthyrning.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen har under året inte haft några anställda som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 632	4 410	4 233	4 247	4 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	-541	-1 104	-503	-799	-1 158
Soliditet, %	73	73	73	73	72
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	76				
Skuldsättning/kvm, kr	6 217	6 281	6 349	6 557	6 625
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 726	7 805	7 889	8 148	8 232
Sparande/kvm, kr	151				
Räntekänslighet, %	12,46	13,99	14,67	15,15	15,31
Energikostnad/kvm, kr	141				
Eget kapital, tkr	124 266	124 807	125 911	126 414	127 213
Taxeringsvärde, tkr	201 636	201 636	148 957	148 957	148 957
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	620	558	538	538	538
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	784				
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr*	223	1 716	1 629	1 534	1 638
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	21,90	22,13	30,27	31,27	31,59
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	0,89	0,93	1,01	0,98
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	141	48	48	48	48
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-12	-36	-31	-76	-28
Antal överlåtelse, bostäder	4	5	6	5	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	44 146	44 430	44 031	41 966	33 558

*För åren 2022-2019 ingår ej garageytan vid beräkning av hyresintäkter lokaler/kvm

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 541 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 1 538 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerande årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 425 000	2 060 142	-5 573 914	-1 104 500
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 104 500	1 104 500
Reservering yttre fond		1 000 000	-1 000 000	
lanspråktagande yttre fond		-666 295	666 295	
Årets resultat				-540 703
Belopp vid årets utgång	129 425 000	2 393 847	-7 012 119	-540 703

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 012 119
Årets resultat	-540 703
<i>Summa</i>	<i>-7 552 822</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-85 533
Balanseras i ny räkning	-8 467 289
<i>Summa</i>	<i>-7 552 822</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 642 447	4 409 982
Övriga rörelseintäkter		11 014	10 595
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 653 461	4 420 577
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-2 844 252	-3 129 124
Övriga externa kostnader	6	-232 330	-266 248
Personalkostnader	7	-207 192	-193 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 537 860	-1 537 860
Summa rörelsekostnader		-4 821 634	-5 126 948
Rörelseresultat		-168 173	-706 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 782	464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 312	-398 593
Summa finansiella poster		-372 530	-398 129
Resultat efter finansiella poster		-540 703	-1 104 500
Resultat före skatt		-540 703	-1 104 500
Årets resultat		-540 703	-1 104 500

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	167 191 000	168 698 800
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	210 427	240 487
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>167 401 427</i>	<i>168 939 287</i>
Summa anläggningstillgångar		167 401 427	168 939 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		94 011	49 937
Övriga fordringar		164 338	148 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		319 687	259 411
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>578 036</i>	<i>458 241</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 041 286	1 439 352
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 041 286</i>	<i>1 439 352</i>
Summa omsättningstillgångar		2 619 322	1 897 593
SUMMA TILLGÅNGAR		170 020 749	170 836 880

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 425 000	129 425 000
Fond för yttre underhåll		2 393 847	2 060 142
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>131 818 847</i>	<i>131 485 142</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 012 119	-5 573 914
Årets resultat		-540 703	-1 104 500
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 552 822</i>	<i>-6 678 414</i>
Summa eget kapital		124 266 025	124 806 728
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	31 680 000	44 135 000
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		31 780 000	44 235 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 480 000	480 000
Skulder till boende/hyresgäster		5 847	4 647
Leverantörsskulder		419 430	361 341
Skatteskulder		322 308	307 588
Övriga skulder		84 776	76 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		662 363	565 069
Summa kortfristiga skulder		13 974 724	1 795 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 020 749	170 836 880

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 173	-706 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 537 860	1 537 860
Erhållen ränta	21 782	464
Erlagd ränta	-394 312	-398 593
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>997 157</i>	<i>433 360</i>
179572Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-119 795	19 871
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	179 572	6 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 056 934	459 584
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-455 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-455 000	-480 000
Årets kassaflöde	601 934	-20 416
Likvida medel vid årets början	1 439 352	1 459 768
Likvida medel vid årets slut	2 041 286	1 439 352

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på de ursprungliga anskaffningsvärdena och beräknade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	5-10	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	20	50

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 372 296	3 188 660
Hysesintäkter lokaler	290 191	262 512
Hysesintäkter garage	628 500	618 010
Hysesintäkter förråd	149 300	143 100
Elavgifter	191 865	192 786
Avgifter för andrahandsuthyrning	10 255	4 830
Öresutjämning	40	84
Summa	4 642 447	4 409 982

I årsavgifterna ingår värme, vatten, fastighetsel och Bredband/TV. Hushållsel debiteras separat efter förbrukning. Föreningen höjde årsavgifterna med 6 % from april 2023

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Tvättstuga	25 297	28 901
Dörrar och lås invändigt	10 487	821
Bastu/relax	990	0
VA	12 398	8 674
Ventilationssystem	30 542	14 471
Elinstallationer	3 911	1 100
Värmesystem	0	18 777
Hissar	31 151	40 254
Tak	60 459	0
Dörrar	15 496	1 356
Övrigt huskropp utvändigt	49 550	0
Planteringar, träd och buskar	0	447
Summa	240 281	114 801

För 2023 avser de större kostnaderna reparationer dörrstängare, ventilationservice, rengöring av tak samt montering fästen balkongskärmar.

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2023	2022
	Tvättstuga	0	45 678
	VA	0	49 785
	Ventilation	55 808	21 302
	OVK	29 725	0
	Gräsytor	0	549 530
	Summa	85 533	666 295

Årets planerade underhåll avser OVK-besiktning lokaler samt efterarbete. Inköp ventilationsfilter
Under 2022 har målning i tvättstuga, stamspolning, inköp av filter samt en ombyggnad av innergården genomförts.

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetskötsel	142 702	121 664
	Städning	144 905	120 711
	Hissar, besiktning och serviceavtal	42 465	38 791
	Övriga serviceavtal	14 512	14 238
	Samfällighetsavgifter	260 410	210 982
	El	365 553	425 248
	Uppvärmning	682 904	582 894
	Vatten	218 078	221 372
	Avfallshantering	146 535	133 793
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	80 176	65 735
	TV/bredband	245 524	245 584
	Trädgårdsskötsel	11 385	7 997
	Fastighetskatt lokaler	66 360	66 360
	Fastighetsavgift bostäder	96 929	92 659
	Summa	2 518 438	2 348 028

Not 6	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 908	25 941
	Kontorsmaterial	0	7 697
	Hemsida/webhotell	6 635	6 648
	Revisionsarvode	18 135	18 452
	Möteskostnader/Gemensamma aktiviteter	54 694	59 706
	Ekonomisk förvaltning	86 128	82 268
	Övriga administrationskostnader	200	3 073
	Bankkostnader	3 269	4 141
	Föreningsavgifter	6 530	6 430
	Övriga externa kostnader	44 093	5 180
	Lämnade bidrag och gåvor	738	4 395
	Upprättande av underhållsplan	0	42 317
	Summa	232 330	266 248

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	167 000	157 000
	Sociala avgifter enligt lag	40 192	36 716
	Summa	207 192	193 716
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	150 780 000	150 780 000
	Utgående anskaffningsvärden	150 780 000	150 780 000
	Ingående avskrivningar	-14 301 200	-12 793 400
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 507 800	-1 507 800
	Utgående avskrivningar	-15 809 000	-14 301 200
	Ingående uppskrivningar	32 220 000	32 220 000
	Utgående uppskrivningar	32 220 000	32 220 000
	Redovisat värde	167 191 000	168 698 800

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 201.636.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgick till 195.000.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 6.636.000 kr. Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Utgående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Ingående avskrivningar	-431 179	-431 179
	Utgående avskrivningar	-431 179	-431 179
	Redovisat värde	0	0

Ombyggnationen av uppvärmningssystemet gjordes 2011 och har skrivits av över 10 år.

Not 10	Ombyggnad av soprum och bastu	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Utgående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Ingående avskrivningar	-360 722	-330 662
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 060	-30 060
	Utgående avskrivningar	-390 782	-360 722
	Redovisat värde	210 427	240 487

Ombyggnationen gjordes 2011 och skrivs av över 20 år.

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Utgående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Ingående avskrivningar	-96 224	-96 224
	Utgående avskrivningar	-96 224	-96 224
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank Hypotek, villkorsändring 2024-09-25, ränta 0,87 %	12 100 000	12 175 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2025-07-30, ränta 0,89 %	19 950 000	20 150 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2026-09-30, ränta 0,90 %	12 110 000	12 290 000
	Kortfristig del av lån (amorteringar inom ett år)	-380 000	-480 000
	Kortfristig del av lån (villkorsändring inom ett år)	-12 100 000	0
	Summa	31 680 000	44 135 000

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 700 000	53 700 000
	Summa ställda säkerheter	53 700 000	53 700 000

Not 14	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Föreningen har påbörjat arbetet med att ta in anbud för utbyte av styrsystem för värmeanläggningen.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 4/4 - 2024



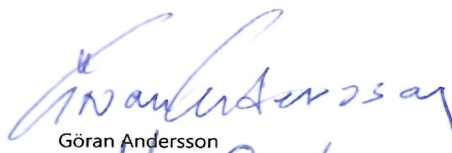
Gunnar Danielsson



Torbjörn Härlin



Maria Lindén



Göran Andersson



Stefan Gunstad

Min revisionsberättelse har lämnats 10/4 - 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olympentorget, org.nr 769617-3124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olympentorget för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olympentorget för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 10 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor