



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Olofsgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Olofsgården med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2481 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tegen 1	1968-08-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	1 207
1	garageplatser	18
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 032
75	p-platser	0
Totalt 192 objekt		7 257

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 25 st 2 rok, 48 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Eston Skalke	Ordförande	
Mats Granat	Ledamot	
Stefan Andersson	Ledamot	
Sara Svensson	Ledamot	
Tina Enheim Jonsson	HSB Ledamot	
Magnus Isaksson	Ledamot	
Henrik Nordin	Ledamot	
Agnes Pettersson	Ledamot	
Camilla Olofsson	HSB Ledamot	2024-10-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Andersson, Magnus Isaksson, Mats Granat och Sara Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eston Skalke, Stefan Andersson och Henrik Nordin.

Revisor har varit Eeva-Riitta Salminen revisor hos Borevision, vald av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Gudrun Nettelvik samt Hans Högström, valda vid extra föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-18 med anledning av val av valberedning då denna inte valdes på den ordinarie stämman. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar samt 10 röstberättiga via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Boulespel har under året anordnats av boende själva. Styrelsen har genomfört grillning med avtackning av avgående styrelsemedlemmar samt trivselkväll med jultema. Visningar av den nya Relaxen och övernattningsrummet.

Leverantörsavtal

Styrelsen har tecknat avtal med Simons trädgård för klippning av buskar och häckar samt Castor för fastighetsskötsel. HSB har fortsatt skött den ekonomiska administrationen och förvaltningen. Städning av trapphus, korridorer och gemensamma ytor sköts fortsatt av StädZon.

Hyreslokaler

Vårdcentralen och Systema har flyttat ut.
Styrelsen har tecknat 3 nya hyresavtal.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 100 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Föreningen har bistått med bygglovsansökning och tillståndsansökningar i samband med att befintlig hyresgäst tecknat kontrakt för en ytterligare lokal och renoverat densamme
2020	Takbesiktning och lagning av läckande stuprör, renovering av sprickor i grunden
2021	Spolning och filmning av avloppsstammar. En liten läcka åtgärdades. Filmningen visade att befintliga stammar är i ok skick för sin ålder och att inte några åtgärder behöver göras den närmaste tiden
2021	Lagning av spricka ovan entrédörr på norra sidan
2021	Målning/uppfräschning av föreningslokalen
2022	Installerat sammankopplade brandvarnare på vind och trapphus
2022	Renoverat och fräschat upp en av föreningens lokaler åt befintlig hyresgäst som utökat de lokaler de hyr av oss
2023	Nya ståldörrar till förrådsutrymmen i källaren, två skyddsrum samt uthyrningsförråd.
2023	Installation av nytt "taggsystem", porttelefoner för entrédörrar och bokningstavlur till gemensamma utrymmen.
2023	Renovering av tvättstugor inklusive inköp av nya maskiner
2023	Uppdatering av el från 1-fas till 3-fas till samtliga lägenheter, enligt bifallen motion
2023	Inköp av hjärtstartare
2024	Färdigställande av relax och övernattningsrum
2024	Målning av parkeringsrutor
2024	Renovering och anpassning av hyreslokaler
2024	Kontroll av byggnadens tak
2024	Passersystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av byggnadens tak
2025	Modernisering av eluttag på parkeringen
2025-2026	Markförbättringar huset mot söder samt målning av sockel.
2026	Kontroll av byggnadens stammar & avloppsledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	175	226	268	197	234
Skuldsättning, kr/kvm	191	272	317	430	475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	230	326	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	217	200	182	182	187
Årsavgifter, kr/kvm	715	685	685	685	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	72	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	762	714	801	753	749
Nettoomsättning, tkr	5 528	5 703	5 776	5 434	5 406
Resultat efter finansiella poster, tkr	546	869	1 384	790	855
Soliditet, %	85	82	80	75	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	233 085	0	0	233 085
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 982 952	0	69 150	7 052 102
S:a bundet eget kapital, kr	7 216 037	0	69 150	7 285 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 764 017	869 014	-69 150	9 563 881
Årets resultat, kr	869 014	-869 014	545 678	545 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 633 031	0	476 528	10 109 559
S:a eget kapital, kr	16 849 068	0	545 678	17 394 746

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 850 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 633 031
Årets resultat, kr	545 678
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 109 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 109 559

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 528 113	5 702 563
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 528 113	5 702 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 488 224	-3 184 975
Underhåll enligt plan	Not 4	-30 850	-218 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 851	-454 385
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-274 501	-195 198
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-692 488	-549 799
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-276 903
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 019 914	-4 879 364
RÖRELSERESULTAT		508 199	823 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		115 457	135 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 658	-88 998
Övriga finansiella poster	Not 9	-320	-320
SUMMA FINANSIELLA POSTER		37 479	45 816
ÅRETS RESULTAT		545 678	869 014

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 961 927	14 193 924
Inventarier och installationer	Not 11	604 996	649 264
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	794 069
Summa materiella anläggningstillgångar		15 566 923	15 637 257
Summa anläggningstillgångar		15 566 923	15 637 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 745	1 463
Avräkningskonto HSB		665 488	406 134
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	62 376	82 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	477 436	421 440
Summa kortfristiga fordringar		1 207 045	911 669
Kassa och bank			
Bank	Not 15	3 593 408	4 019 005
Summa kassa och bank		3 593 408	4 019 005
Summa omsättningstillgångar		4 800 452	4 930 674
SUMMA TILLGÅNGAR		20 367 375	20 567 930

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

233 085

233 085

Fond för yttre underhåll

7 052 102

6 982 952

Summa bundet eget kapital

7 285 187

7 216 037

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 563 881

8 764 017

Årets resultat

545 678

869 014

Summa fritt eget kapital

10 109 558

9 633 031

Summa eget kapital**17 394 745****16 849 067**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

0

249 880

Summa långfristiga skulder

0

249 880

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 385 944

1 715 564

Medlemmarnas inre fond

Not 17

580 777

674 120

Leverantörsskulder

333 296

399 723

Aktuell skatteskuld

Not 18

3 282

3 282

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

7 395

9 281

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

661 937

667 013

Summa kortfristiga skulder

2 972 630

3 468 983

Summa skulder**2 972 630****3 718 863****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****20 367 375****20 567 930**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	508 199	823 198
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	692 488	549 799
	<u>1 200 687</u>	<u>1 372 998</u>
Erhållen ränta	115 457	135 134
Erlagd ränta	-82 688	-87 605
Övriga poster	-320	-320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 233 135</u>	<u>1 420 207</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 022	140 514
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-161 703	-42 014
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 035 410</u>	<u>1 518 708</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-622 154	-2 482 400
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-664 019
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-622 154</u>	<u>-3 146 419</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-579 500	-320 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-579 500</u>	<u>-320 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-166 244</u>	<u>-1 947 712</u>
Likvida medel vid årets början	4 425 139	6 372 850
Likvida medel vid årets slut	<u>4 258 895</u>	<u>4 425 139</u>
	<u>-166 244</u>	<u>-1 947 712</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 191 948	4 129 992
Årsavgift el	121 070	0
Hysesintäkt lokaler	928 211	1 161 016
Hysesintäkt garage och bilplatser	141 768	142 800
Hysesintäkt övrigt	18 452	11 140
Konsumtionsavgift el	54 854	174 416
Intäkt andrahandsupplåtelse	47 141	41 280
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 155	22 109
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 514	19 810
	5 528 113	5 702 563
I Årsavgift ingår värme, vatten , Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-514 777	-418 189
Ventilationsrensning	0	-4 337
El	-344 760	-319 830
Uppvärmning	-821 340	-780 611
Vatten	-409 121	-348 300
Renhållning	-163 330	-148 564
Bevakningskostnader	-24 185	-41 003
TV, bredband, iptelefoni	-251 112	-244 941
Obligatoriska besiktningar	-4 005	-7 397
Serviceavtal	-67 677	-45 467
Förvaltningskostnader	-450 878	-390 749
Försäkringar	-240 844	-206 134
Fastighetsskatt	-161 770	-161 770
Övriga driftskostnader	-34 425	-67 682
	-3 488 224	-3 184 975
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll dörrar	0	-110 756
Underhåll installationer	0	-11 500
Underhåll OVK	0	-95 848
Underhåll mark och utemiljö	-30 850	0
	-30 850	-218 104
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 718	-18 885
Övriga förvaltningskostnader	-345 799	-329 828
Kostnader överlåtelse och panter	-25 803	-15 647
Föreningsverksamhet	-13 077	-19 592
Kontorsutrustning och -material	-1 103	-1 470
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 627	-14 422
Konsulter	-88 144	-10 726
Förbrukningsinventarier	0	-4 313
Medlemsavgifter HSB	-39 500	-39 500
Stämma och styrelse	-48	0
Kundförluster m m	-32	-2
	-533 851	-454 385

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-218 279	-142 498
Övriga arvoden	0	-8 000
Sociala avgifter	-56 222	-44 700
	-274 501	-195 198
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-508 896	-395 719
Markanläggningar	-139 324	-139 324
Installationer och inventarier	-44 268	-14 756
	-692 488	-549 799
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering el	0	-276 903
	0	-276 903
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter Nordea	-320	-320
	-320	-320

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 383 522	21 165 302
Omklassificering, årets investering passersystem	594 043	0
Omklassificering, årets investering relax och övernattningsrum	223 224	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-747 014
Årets investering byggnader, el Fas 3	0	1 034 393
Årets investering byggnader, renovering tvättstuga	598 956	930 841
Ingående anskaffningsvärde mark	194 750	194 750
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 214 930	4 214 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 209 425	26 793 202

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 723 715	-10 798 107
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	470 111
Årets avskrivningar byggnader	-508 896	-395 719
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 875 563	-1 736 239
Årets avskrivningar markanläggningar	-139 324	-139 324
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 247 498	-12 599 278

Utgående redovisat värde

14 961 927 14 193 924

Redovisade värden byggnader	14 961 927	14 193 924
Redovisade värden mark	194 750	194 750
Redovisade värden markanläggningar	2 200 043	2 339 367

Fastighetsbeteckning: Tegen 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1961	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	6 800 000	36 800 000	36 800 000
Lokaler		3 729 000	1 408 000	5 137 000	5 137 000
		33 729 000	8 208 000	41 937 000	41 937 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	11 266 000	11 266 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 266 000	11 266 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	664 020	0
Årets investeringar	0	664 019
Utgående anskaffningsvärden	664 020	664 020
Ingående avskrivningar	-14 756	0
Årets avskrivningar	-44 268	-14 756
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-59 024	-14 756
Utgående redovisat värde	604 996	649 264

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, Relax och övernattningsrum	201 889	0
Ingående värde pågående nyanläggningar, passersystem	592 180	0
Årets Investering, Relax och övernattning	21 335	201 889
Årets Investering, passersystem	1 863	592 180
Omklassificering till Byggnader och mark	-817 267	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	794 069

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	36 662	82 632
Övriga kortfristiga fordringar	25 714	0
	62 376	82 632

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	264 910	240 572
Förutbetalad kabel-TV och bredband	60 435	60 327
Förutbetalad HSB	89 779	85 929
Förutbetalad fastighetsskötsel	32 197	29 376
Förutbetalad Home Solutions	9 865	5 236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 250	0
	477 436	421 440

Not 15 BANK

SBAB	26 152	3 993 328
Nordea	3 567 256	25 677
	3 593 408	4 019 005

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,51%	2025-10-15	249 880	220 000
Nordea		3,75%	2025-01-30	1 136 064	446 000
				1 385 944	666 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **1 385 944**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 385 944**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **719 944**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	674 120	757 595
Uttag	-93 343	-83 475
	580 777	674 120

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 282	3 282
	3 282	3 282

2024-12-31 2023-12-31

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 835
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	7 395	7 446
	<u>7 395</u>	<u>9 281</u>

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	37 400	15 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	173 471	214 320
Upplupna räntekostnader	9 158	14 188
Upplupen revision	18 000	19 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	423 908	393 360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 145
	<u>661 937</u>	<u>667 013</u>

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Agnes Pettersson	 Eston Skälke	 Henrik Nordin
..... Magnus Isaksson	 Mats Granat	 Sara Svensson
..... Stefan Andersson	 Tina Enheim Jonsson	

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

.....
Eva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Olofsgården, org.nr. 789200-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Olofsgården för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Olofsgården för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Olofsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ESTON SKALKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:37:16



AGNES PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:08:31



STEFAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:15:02



MAGNUS ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:43:28



MATS GRANAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:59:39



SARA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 11:31:15



HENRIK NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 02:38:03



TINA ENHEIM JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:34:17



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:21:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Olofsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:20:08



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.