



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Olympen i Väsjön

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| Eldskenet 3          | 2019    | Sollentuna |
| Eldskenet 4          | 2019    | Sollentuna |
| Eldskenet 5          | 2018    | Sollentuna |
| Eldklotet 6          | 2020    | Sollentuna |
| Eldklotet 7          | 2020    | Sollentuna |
| Eldvapnet 18         | 2021    | Sollentuna |
| Eldvapnet 19         | 2022    | Sollentuna |
| Eldvapnet 20         | 2021    | Sollentuna |
| Eldvapnet 25         | 2021    | Sollentuna |
| Eldvapnet 26         | 2021    | Sollentuna |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 214 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Mats Per Alexander Dalborg | Ordförande      |
| Thomas Kristoffer Mörtsjö  | Styrelseledamot |
| Helene Elisabet Hammarberg | Styrelseledamot |
| Kamo Sejdini               | Styrelseledamot |

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Rayan Bou-Hamdan    | Styrelseledamot |
| Ylva Norlin         | Styrelseledamot |
| Gustav Schön        | Suppleant       |
| Sebastian Törnström | Suppleant       |

### Valberedning

Fredrik Widerberg  
Raimond Palk

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Mahesvaran Moopnar     Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-13. Årsredovisningen saknade nyckeltal samt kassaflödesanalys som är obligatoriska att redovisa i en årsredovisning under ordinarie stämmomöte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| El, vatten och avfall | Sollentuna Energi Och Miljö AB      |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Kreditgivare          | Solifast Finansiering KB            |
| Försäkring            | Länsförsäkringar Stockholm          |

### Övrig verksamhetsinformation

Den nya styrelsen, som efterträdde den byggande styrelsen, består av sju ordinarie ledamöter och två suppleanter. Under hösten har en ordinarie ledamot, Kim Okfors, valt att avsäga sig sitt uppdrag.

Under 2024 har fem protokollförda styrelsemöten ägt rum, samtliga efter det att den nya styrelsen tillträdde. Den tidigare byggande styrelsen har inte redovisat några protokollförda möten för 2024.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Den 22 februari 2024 har föreningens lån placerats hos SoliFast och är bundna 50/50 på 3 respektive 5 år till en genomsnittlig ränta på 4,01%. Föreningens månadsavgifter höjdes under året med 20% för att kompensera för höjda räntekostnader samt ökade kostnader för sophämtning, vatten och avlopp från SEOM.

I samband med övertagandet av styrelsen från byggande styrelse så sker en avräkning i skiftetet juni/juli 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 20%.

### **Förändringar i avtal**

Utöver att föreningen tecknade avtal med Solifast den 22 februari 2024 så tecknades avtal även med SBC för ekonomisk förvaltning, avtalet gäller från 28 januari 2024. Båda dessa avtal har tecknats av den byggande styrelsen.

### **Övriga uppgifter**

Under 2024 tog föreningens medlemmar över styrelsearbetet från byggande styrelse. Övertagande skede i samband med ordinarie föreningsstämma, som skede under juni 2024.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 2 007 715  | 1 708 280  | 1 432 102  | 1 174 000 |
| Resultat efter fin. poster                         | -877 163   | -800 204   | -1 036 076 | -581 000  |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 69         | 69         | 64        |
| Yttre fond                                         | 486 000    | 357 440    | 128 600    | 128 600   |
| Taxeringsvärde                                     | 81 022 000 | 81 022 000 | -          | -         |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 449        | 559        | -          | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 71,9       | -          | -          | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 161     | 13 161     | -          | -         |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 161     | 13 161     | -          | -         |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 42         | 66         | -          | -         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 5          | -          | -          | -         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 45         | -          | -          | -         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 49         | -          | -          | -         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,43       | -          | -          | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 29,31      | 24         | -          | -         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31  | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31  |
|--------------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser                 | 141 085 000 | -                                            | -                               | 141 085 000 |
| Fond, yttre<br>underhåll | 357 440     | -                                            | 128 560                         | 486 000     |
| Balanserat resultat      | -42 685 538 | -800 204                                     | -128 560                        | -43 614 302 |
| Årets resultat           | -800 204    | 800 204                                      | -877 163                        | -877 163    |
| Eget kapital             | 97 956 698  | 0                                            | -877 163                        | 97 079 535  |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -43 485 742        |
| Årets resultat                                                     | -877 163           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -128 560           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-44 491 465</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-44 491 465</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not     | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |         |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2       | 2 007 715         | 1 708 280         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3       | 450               | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |         | <b>2 008 165</b>  | <b>1 708 280</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |         |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6 | -305 757          | 0                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7       | -91 997           | -367 148          |
| Personalkostnader                                 | 8       | -24 000           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |         | -1 011 216        | -1 012 908        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |         | <b>-1 432 970</b> | <b>-1 380 056</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |         | <b>575 194</b>    | <b>328 224</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |         |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9       | -1 452 358        | -1 128 428        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |         | <b>-1 452 358</b> | <b>-1 128 428</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |         | <b>-877 163</b>   | <b>-800 204</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |         | <b>-877 163</b>   | <b>-800 204</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                             | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar       |        |             |             |
| Byggnad och mark                       | 10, 14 | 139 418 109 | 142 267 129 |
| Summa materiella anläggningstillgångar |        | 139 418 109 | 142 267 129 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR            |        | 139 418 109 | 142 267 129 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar            |        | 29 722      | 20 915      |
| Övriga fordringar                      | 11     | 1 053 937   | 136 920     |
| Summa kortfristiga fordringar          |        | 1 083 659   | 157 835     |
| Kassa och bank                         |        |             |             |
| Kassa och bank                         |        | 0           | 327 467     |
| Summa kassa och bank                   |        | 0           | 327 467     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR            |        | 1 083 659   | 485 302     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                       |        | 140 501 768 | 142 752 431 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 141 085 000                  | 141 085 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 486 000                      | 357 440                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>141 571 000</strong> | <strong>141 442 440</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -43 614 302                  | -42 685 538                  |
| Årets resultat                                  |        | -877 163                     | -800 204                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-44 491 465</strong> | <strong>-43 485 742</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>97 079 535</strong>  | <strong>97 956 698</strong>  |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12, 14 | 42 300 000                   | 42 300 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>42 300 000</strong>  | <strong>42 300 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Leverantörsskulder                              |        | 380 448                      | 48 065                       |
| Skatteskulder                                   |        | 70 840                       | 68 460                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 461 234                      | 2 379 208                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 13     | 209 711                      | 0                            |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>1 122 233</strong>   | <strong>2 495 733</strong>   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>140 501 768</strong> | <strong>142 752 431</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>575 194</b>    | <b>328 224</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 011 216         | 1 012 908         |
| Extraordinära kostnader                                                         | 0                 | 68 460            |
|                                                                                 | <b>1 586 410</b>  | <b>1 409 592</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 147             | 296               |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 454 505        | -1 128 724        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>134 053</b>    | <b>281 164</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -511 439          | -144 001          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -1 373 500        | 2 384 859         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 750 886</b> | <b>2 522 022</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 1 837 804         | -1 668 977        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>1 837 804</b>  | <b>-1 668 977</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | 0                 | -2 758 011        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>          | <b>-2 758 011</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>86 918</b>     | <b>-1 904 966</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>327 467</b>    | <b>2 232 433</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>414 385</b>    | <b>327 467</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 927 148        | 1 708 280        |
| Hysesintäkter p-plats   | 52 805           | 0                |
| Påminnelseavgift        | 480              | 0                |
| Dröjsmålsränta          | 71               | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 9 460            | 0                |
| Överlåtelseavgift       | 5 732            | 0                |
| Administrativ avgift    | 196              | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 11 822           | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 1                | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>2 007 715</b> | <b>1 708 280</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024       | 2023     |
|-----------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 450        | 0        |
| <b>Summa</b>    | <b>450</b> | <b>0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                             | 2024          | 2023     |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 31 532        | 0        |
| Myndighetstillsyn           | 4 318         | 0        |
| Förbrukningsmaterial        | 180           | 0        |
| <b>Summa</b>                | <b>36 030</b> | <b>0</b> |

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023     |
|-------------------------|----------------|----------|
| El                      | 15 743         | 0        |
| Vatten                  | 143 210        | 0        |
| Sophämtning/renhållning | 47 224         | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>206 177</b> | <b>0</b> |

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023     |
|------------------------|---------------|----------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 550        | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>63 550</b> | <b>0</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                   | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning                  | 738           | 0              |
| Extern representation ej avd.gill | 702           | 0              |
| Inkassokostnader                  | 1 027         | 0              |
| Styrelseomkostnader               | 1 473         | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal      | 51 793        | 0              |
| Överlåtelsekostnad                | 14 041        | 0              |
| Pantsättningskostnad              | 12 901        | 0              |
| Övriga förvaltningsarvoden        | 4 500         | 0              |
| Administration                    | 4 821         | 0              |
| Övriga externa kostnader          | 0             | 367 148        |
| <b>Summa</b>                      | <b>91 997</b> | <b>367 148</b> |

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                 | 2024          | 2023     |
|-----------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden | 24 000        | 0        |
| <b>Summa</b>    | <b>24 000</b> | <b>0</b> |

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter från bank            | -2 147           | -296             |
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 450 699        | 1 128 724        |
| Dröjsmålsränta                     | 767              | 0                |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 3 039            | 0                |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 452 358</b> | <b>1 128 428</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 145 315 448        | 143 646 471        |
| Årets inköp                                   | -1 837 804         | 1 668 977          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>143 477 644</b> | <b>145 315 448</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 048 319         | -2 035 411         |
| Årets avskrivning                             | -1 011 216         | -1 012 908         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 059 535</b>  | <b>-3 048 319</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>139 418 109</b> | <b>142 267 129</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>42 355 696</i>  | <i>0</i>           |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 54 928 000         | 54 928 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 26 094 000         | 26 094 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>81 022 000</b>  | <b>81 022 000</b>  |

| NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR      | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Avräkning byggare              | 61 157           | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar | 578 395          | 136 920        |
| Transaktionskonto              | 143 238          | 0              |
| Borgo räntekonto               | 271 147          | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 053 937</b> | <b>136 920</b> |

| NOT 12, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Solifast Finansiering KB               | 2029-02-22               | 3,93 %                  | 21 150 000          | 21 150 000          |
| Solifast Finansiering KB               | 2027-02-22               | 4,09%                   | 21 150 000          | 21 150 000          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>42 300 000</b>   | <b>42 300 000</b>   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.



### NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|--------------------------|----------------|------------|
| Upplupna kostnader       | 65             | 0          |
| Uppl kostn el            | 1 559          | 0          |
| Uppl kostn vatten        | 11 975         | 0          |
| Uppl kostnad Sophämtning | 5 932          | 0          |
| Förutbet hyror/avgifter  | 190 180        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>209 711</b> | <b>0</b>   |

### NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 42 500 000 | 42 500 000 |

### NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Sollentuna

---

Helene Elisabet Hammarberg  
Styrelseledamot

---

Kamo Sejdini  
Styrelseledamot

---

Mats Per Alexander Dalborg  
Ordförande

---

Rayan Bou-Hamdan  
Styrelseledamot

---

Thomas Kristoffer Mörtsjö  
Styrelseledamot

---

Ylva Norlin  
Styrelseledamot

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

---

Mahesvaran Moopanar  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2025 10:41

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.05.2025 16:43

**DOCUMENT ID:**

ByZknJU7Mle

**ENVELOPE ID:**

Sk1h1LQMxg-ByZknJU7Mle

**DOCUMENT NAME:**

Brf Olympen i Väsjön, 769634-6852 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

**SHA-512:**

ccdfceb5ab266979462481f0de5ee2cb03bb40c74a32ce8cd8e63c4874c467731a70924f347a2ebe3388ef9689b36fff248d4b24c13e7c799403c80480eab52e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Kamo Sejdini<br>kamosejdini@hotmail.com                   |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 16:44<br>27.05.2025 16:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.40.159  |
| 2. RAYAN BOU-HAMDAN<br>rayan-b1@hotmail.com                  |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 17:55<br>27.05.2025 17:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.249.42  |
| 3. Helene Elisabet Hammarberg<br>hammarberg.helene@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 18:04<br>27.05.2025 18:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.208.185.252 |
| 4. Thomas Kristoffer Mörtsjö<br>kristoffer.mortsjo@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 18:11<br>27.05.2025 18:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64   |
| 5. Mats Per Alexander Dalborg<br>per.dalborg@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated  | 27.05.2025 18:53<br>27.05.2025 18:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.230.129.140 |
| 6. YLVA BRITTA NORLIN<br>ylva.j90@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 19:42<br>27.05.2025 19:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.228.231 |
| 7. Mahesvaran Moopanmar<br>mahesvaran.moopanmar@nordg.com    |  Signed<br>Authenticated | 28.05.2025 10:41<br>28.05.2025 10:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.235.149.87 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

**Audit Report**

To the Annual General Meeting of BRF Olympen i Väsjön

Org nr: 769634-6852

I have audited the financial statements of BRF Olympen i Väsjön for the financial year ending 31 December 2024. These financial statements are the responsibility of the Board of Directors.

**Responsibilities of the Board of Directors**

The Board is responsible for preparing the financial statements in accordance with applicable accounting regulations and for implementing internal control to ensure the statements are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

**Auditor's Responsibility**

My responsibility is to express an opinion on the financial statements based on my audit, conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Sweden. The audit includes assessing risks of material misstatement, reviewing accounting policies and estimates, and evaluating the overall presentation. I believe the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion.

**Opinion**

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of BRF Olympen i Väsjön as of 31 December 2024, and of its financial performance for the year then ended, in accordance with applicable financial reporting standards.

**Statement on the Board of Directors' Responsibility**

Based on my review of the Board's administration and the financial statements, I have found no material misstatements or unresolved issues. I recommend that the annual general meeting adopts the income statement and balance sheet, and grants discharge from liability to the members of the Board of Directors for the financial year, to the extent permitted by applicable law and the association's governing documents.

Sollentuna,

Mahesvaran Moopanar



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2025 09:14

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.05.2025 16:43

**DOCUMENT ID:**

Hkm13J8mGex

**ENVELOPE ID:**

Hkg12yIQflg-Hkm13J8mGex

**DOCUMENT NAME:**

Audit Report\_utkast.pdf

1 page

**SHA-512:**

1da16ed462a7f821376b3b7362877349cdb042a28bcb7  
54e1d3778bb99de94297bcd45eb84d526c1ccbce95a4d  
95f80d70ecc2a460deb1667d715fcd341b57a2

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Mahesvaran Moopanar        | Signed        | 28.05.2025 09:14 | eID    | Swedish BankID     |
| mahesvaran.moopanar@nordg.com | Authenticated | 28.05.2025 09:14 | Low    | IP: 193.235.149.87 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed