

# Årsredovisning

---

## *Brf Olympentorget*

769617-3124

Styrelsen för Brf Olympentorget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Olympentorget, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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 Torgets samfällighetsförening samt samfällighetsföreningen Spolen 14-16.

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. 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 markplanen 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:

Verksamhet	Area	Hyrestid
Nagelvård	73	2023-03-31
Sushirestaurang	80	2023-06-30

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 148.957.000 kr, varav markvärdet motsvarar 50.557.000 kr och byggnadsvärdet 98.400.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2022.

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.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att, till fonden för yttre underhåll, avsätta minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus. Detta motsvarar 171.480 kr per år. För att bygga upp en fond för yttre underhåll har styrelsen beslutat att föreslå stämman att avsättning görs med ett högre belopp, vilket har satts till 60 kr per kvm eller 342.960 kr per år.

Styrelsen har upprättat en grov underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen utgör grund för årsvis budget. Syftet med planen är att med en god framförhållning och utförda åtgärder i ett tidigt skede begränsa eventuella skador och därmed kostnader för föreningen. Då föreningens byggnad relativt nyligen är uppförd finns inget större underhåll de närmaste åren.

### *Investeringar och större underhållsåtgärder:*

Stamspolning	2017
Byte av luftfilter i samtliga bostäder	2017
Sockelreovering på Sägargatan	2017
Målning av portal	2017
Installation av LED-belysning	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i bostäder och lokaler	2018
Byte av luftfilter i samtliga bostäder	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

Under 2021 har luftfilter bytts i bostäder och lokaler. Ytterligare armaturer har monterats utanför entréportar och det tidigare låssystemet har ersatts av ett elektroniskt passagesystem. Därutöver har 3 st nya elladdstationer installerats i garaget. Föreningen har därefter 11 st garageplatser med elladdstation. Föreningen har i samarbete med Everenergy AB låtit installera en solcellsanläggning. Föreningen hyr för närvarande denna men i avtalet finns även en utköpsklausul.

### Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förändret av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med Riksbyggen. För städning har N-O-X anlitats.

### *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 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Gunnar Hjertröm	Ledamot, ordförande
Erland Jansson	Ledamot, sekreterare
Torbjörn Härlin	Ledamot, kassör
Stefan Gunstad	Ledamot
Maria Lindén	Ledamot
Göran Andersson	Suppleant
Gunnar Danielsson	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*

Cristina 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 redovisningssed.

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 2021 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 503 tkr. Föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, har under samma period minskat med 226 tkr. Då har dock en extraamortering gjorts med 1.000 tkr utöver de planlagda amorteringarna på 480 tkr. Samtidigt har också planerat underhåll/investeringar kunnat genomföras för 254 tkr med egna medel. 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 45.095 (f. år 46.575) tkr. Detta gör föreningen känslig för förändringar av räntan. De senaste åren har räntan legat på en mycket låg nivå. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför binda den största delen av lånen på nivåer som garanterar låga räntekostnader flera år framöver. För att kunna fortsätta att amortera av extra på lån som villkorsändras framöver och därigenom också minska sårbarheten för framtida räntehöjningar har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2022-04-01. Samtidigt kommer hyrorna för garageplatserna att höjas med 100 kr/månad och för förråden med 50 kr/månad.

#### *Föreningens lån*

Föreningens fastighetslån uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 45.095.000 kr och är fördelade på tre lån med olika tidpunkter för villkorsändring. Ett av lånen har Swedbank Hypotek som kreditgivare och två av lånen har Stadshypotek som kreditgivare. Mer information om räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not avseende övriga skulder till kreditinstitut.

#### *Föreningens skattesituation*

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 större underhållsåtgärder som har beskrivits under rubriken fastighetens tekniska status har endast en del mindre reparationsarbeten utförts.

Styrelsen har fr.o.m. februari 2021 valt att binda elavtalet till fast pris på 3 år till ett förmånligt pris på 35 öre/kWh exklusive moms.

Ett lån har omförhandlats och då bundits på 5 år samtidigt som räntesatsen har kunnat sänkas. För mer information hänvisas till not avseende föreningens fastighetslån.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 99 (f. år 99) medlemmar fördelade på 61 bostadsrätter. Under året tillkom 10 nya medlemmar medan 10 medlemmar beviljades utträde vid avflyttning. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 6 (f. år 5) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 44.031 (f. år 41.966) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 233	4 247	4 306	4 090	4 322
Resultat efter finansiella poster, tkr	-503	-799	-1 158	-851	-555
Soliditet %	73	73	72	73	72
Eget kapital, tkr	125 911	126 414	127 213	128 371	129 222
Taxeringsvärde, tkr	148 957	148 957	148 957	120 378	120 378
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	538	538	538	493*	538
Hysesintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler (exkl. garage och el)	1 629	1 534	1 638	1 598	1 572
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	63	68	73	69	71
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	55**	77	83	82	81
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	31	31	31	27	21
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 460	1 686	1 494	1 507	1 940
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	45 095	46 575	47 055	47 535	48 515
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	7 889	8 148	8 232	8 316	8 488
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	6 349	6 557	6 625	6 692	6 830
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30,27	31,27	31,59	39,49	40,30
Genomsnittlig skuldränta %	0,93	1,01	0,98	0,98	1,70
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	48	48	48	48	48
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-31	-76	-28	-11	0
Antal överlåtelse	6	5	1	5	4
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	44 031	41 966	33 558	34 688	38 856

\* Att årsavgift kr/kvm för bostäderna var lägre 2018 förklaras av att en månad var avgiftsfri.

\*\* Under 2021 har de övriga två föreningar som är delägare av garaget fakturerats för uppvärmning av detta då det upptäckts att Brf Olympentorget ensam tidigare stått för denna kostnad. Därmed har uppvärmningskostnaden reducerats med 240 tkr för åren 2009-2021. Bortsett från detta skulle värmekostnaden ha uppgått till 89 kr/kvm bostadsarea.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 425 000	1 846 578	-4 058 301	-799 472
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-799 472	799 472
Reservering yttre fond		342 960	-342 960	
lanspråktagande yttre fond		-218 500	218 500	
Årets resultat				-502 577
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 425 000</b>	<b>1 971 038</b>	<b>-4 982 233</b>	<b>-502 577</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 982 233
Årets resultat	-502 577
<b>Summa</b>	<b>-5 484 810</b>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	342 960
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-253 856
Balanseras i ny räkning	-5 573 914
<b>Summa</b>	<b>-5 484 810</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 232 637	4 246 861
Övriga rörelseintäkter		12 590	61 369
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 245 227</b>	<b>4 308 230</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 419 174	-2 684 939
Övriga externa kostnader	5	-193 454	-212 210
Personalkostnader	6	-171 888	-158 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 537 860	-1 580 978
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 322 376</b>	<b>-4 637 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-77 149</b>	<b>-328 805</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 518	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 946	-470 955
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 428</b>	<b>-470 667</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-502 577</b>	<b>-799 472</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-502 577</b>	<b>-799 472</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-502 577</b>	<b>-799 472</b>

## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	170 206 600	171 714 400
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	8, 9	270 547	300 607
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>170 477 147</i>	<i>172 015 007</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 477 147</b>	<b>172 015 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		51 673	32 903
Övriga fordringar		146 912	101 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		279 527	302 540
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>478 112</i>	<i>437 154</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 459 768	1 685 761
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 459 768</i>	<i>1 685 761</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 937 880</b>	<b>2 122 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 415 027</b>	<b>174 137 922</b>



		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 425 000	129 425 000
Fond för yttre underhåll		1 971 038	1 846 578
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>131 396 038</i>	<i>131 271 578</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 982 233	-4 058 301
Årets resultat		-502 577	-799 472
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 484 810</i>	<i>-4 857 773</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 911 228</b>	<b>126 413 805</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	44 615 000	32 625 000
Övriga skulder		100 000	70 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 715 000</b>	<b>32 695 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	480 000	13 950 000
Skulder till boende/hyresgäster		4 647	4 647
Leverantörsskulder		391 844	199 903
Skatteskulder		295 308	248 277
Övriga skulder		74 945	72 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		542 055	553 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 788 799</b>	<b>15 029 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 415 027</b>	<b>174 137 922</b>

## NOTER

### 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 1	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter bostäder	3 073 408	3 073 408
	Hysesintäkter lokaler	249 195	234 638
	Hysesintäkter garage	545 400	578 500
	Hysesintäkter förråd	126 500	126 000
	Elavgifter	227 789	231 108
	Avgifter för andrahandsuthyrning	10 297	3 152
	Öresutjämning	48	55
	Summa	<b>4 232 637</b>	<b>4 246 861</b>

Under 2021 har under vissa perioder färre garageplatser varit uthyrda än under 2020.

Lokaler och bostäder debiteras utöver hyra/avgift även för faktisk förbrukning av el. Debiteringen görs kvartalsvis och i efterskott. Föreningen har sedan februari 2021 ett förmånligt fastprisavtal som löper på 3 år. Därmed bör även elavgifterna som utdebiteras kunna bibehållas relativt stabila.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
	Tvättstuga	18 568	22 532
	Dörrar och lås invändigt	7 687	19 323
	Bostäder/vattenskador/försäkringsärenden	0	115 784
	VA	1 081	6 362
	Ventilationssystem	3 115	11 348
	Elinstallationer	0	6 635
	Värmesystem	5 307	31 266
	Hissar	24 766	30 676
	Porttelefoner	1 792	0
	Dörrar	8 010	14 709
	Planteringar, träd och buskar	1 680	1 826
	Garageplatser	9 044	0
	Summa	<b>81 050</b>	<b>260 461</b>

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2021	2020
	Trapphus	0	23 040
	VA	0	125 000
	Ventilation	48 729	27 710
	El	27 877	25 500
	Fasader	0	17 250
	Dörrar	163 750	0
	Elladdstationer i garage	13 500	0
	Summa	<b>253 856</b>	<b>218 500</b>

Under 2021 har luftfilter köpts in och armaturer installerats. Det tidigare låssystemet har uppgraderats till ett elektroniskt passagesystem. Därtill har 3 st elladdstolpar installerats i garaget.

Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats för årets kostnader för planerat underhåll enligt ovan.

Not 4	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	57 964	57 921
	Städning	124 370	128 568
	Hissar, besiktning och serviceavtal	40 404	38 725
	Övriga serviceavtal	14 015	13 772
	Samfällighetsavgifter	212 619	213 670
	El	446 032	486 504
	Uppvärmning	393 006	547 211
	Vatten	219 104	217 246
	Avfallshantering	107 636	104 238
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	71 233	68 418
	Försäkringsersättningar	0	-75 491
	TV/bredband	246 897	243 020
	Radonmätning	0	15 438
	Övriga besiktningar/kontroller	2 420	0
	Fastighetsskatt lokaler	59 570	59 570
	Fastighetsavgift bostäder	88 999	87 169
	Öresutjämning	-1	-1
	Summa	<b>2 084 268</b>	<b>2 205 978</b>

Minskningen av elkostnaden beror dels på att föreningen har bundit elavtalet till ett förmånligt pris under 3 år fr.o.m. 2021-02-01 samt att solcellspaneler har monterats på taket.

Uppvärmningskostnaden är betydligt lägre än föregående år. Detta beror dock endast på att det har upptäckts att föreningen ensam har svarat för kostnaden för uppvärmningen av garaget sedan detta färdigställdes. Därmed har övriga delägare i garaget under året fakturerats sina andelar av denna kostnad för åren 2009-2021, vilket har påverkat årets uppvärmningskostnad positivt med 240.160 kr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	30 031	27 815
	Kontorsmaterial	137	1 708
	Hemsida/webhotell	6 382	5 397
	Revisionsarvode	16 954	16 481
	Möteskostnader	22 257	34 348
	Ekonomisk förvaltning	79 036	77 292
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	867	1 453
	Övriga administrationskostnader	712	2 600
	Bankkostnader	3 989	2 471
	Föreningsavgifter	6 370	6 240
	Juridiska kostnader	4 800	0
	Övriga externa kostnader	5 932	31 870
	Lämnade bidrag och gåvor	15 987	4 535
	<b>Summa</b>	<b>193 454</b>	<b>212 210</b>

Möteskostnader avser kostnader i samband med föreningsstämma samt kostnader i samband med styrelsemöten. Styrelsen har vid föreningsstämma beviljats ett bestämt styrelsearvode. Viss del av detta arvode har använts till förtäring i samband med styrelsemöten. För denna kostförmån har sociala avgifter erlagts av styrelserepresentanterna. Alla kostnader ryms inom det belopp som föreningsstämman beviljat som styrelsearvoden. Möteskostnaderna har liksom föregående år varit lägre än tidigare år p.g.a. coronapandemin, vilken har medfört begränsningar i möjligheten till fysiska möten.

Not 6	Arvoden och personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	142 000	126 500
	Sociala avgifter enligt lag	29 888	32 408
	<b>Summa</b>	<b>171 888</b>	<b>158 908</b>

Enligt stämmobeslut har styrelsearvodet beviljats att uppgå till 4 prisbasbelopp, vilket för 2021 motsvarar 190.400 kr.

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	150 780 000	150 780 000
	Utgående anskaffningsvärde byggnad	150 780 000	150 780 000
	Ingående avskrivningar byggnad	-11 285 600	-9 777 800
	Årets avskrivningar	-1 507 800	-1 507 800
	Utgående avskrivningar byggnad	-12 793 400	-11 285 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 220 000	32 220 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	32 220 000	32 220 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>170 206 600</b>	<b>171 714 400</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 148.957.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgick till 143.000.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 5.957.000 kr. Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 8	Ombyggnad av uppvärmningssystem	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Utgående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Ingående avskrivningar	-431 179	-388 061
	Årets avskrivningar	0	-43 118
	Utgående avskrivningar	-431 179	-431 179
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Not 9	Ombyggnad av soprum till bastu	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Utgående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Ingående avskrivningar	-300 602	-270 542
	Årets avskrivningar	-30 060	-30 060
	Utgående avskrivningar	-330 662	-300 602
	<b>Redovisat värde</b>	<b>270 547</b>	<b>300 607</b>

Ombyggnationen gjordes 2011 och skrivs av över 20 år.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Utgående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Ingående avskrivningar	-96 224	-96 224
	Utgående avskrivningar	-96 224	-96 224
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek, villkorsändring 2021-09-30, ränta 1,08 %	0	13 650 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändring 2024-09-25, ränta 0,87 %	12 275 000	12 375 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2025-07-30, ränta 0,89 %	20 350 000	20 550 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2026-09-30, ränta 0,90 %	12 470 000	0
	Kortfristig del av lån (amorteringar inom ett år)	-480 000	-300 000
	Kortfristig del av lån (villkorsändring inom ett år)	0	-13 650 000
	<b>Summa</b>	<b>44 615 000</b>	<b>32 625 000</b>

Ett av lånen hos Stadshypotek villkorsändrades per 2021-09-30. Lånet har bundits på 5 år till en ränta på 0,90 %. Samtidigt har en extraamortering gjorts på lånet med 1.000.000 kr. Således har räntesatsen kunnat sänkas trots att lång bindningstid har valts och därmed skapat en trygg räntesituation under många år framöver. Löpande amorteringar sker årligen normalt med 480.000 kr enligt plan. Därutöver görs extraamorteringar när ekonomin så tillåter.

Not 12	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 700 000	53 700 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>53 700 000</b>	<b>53 700 000</b>

#### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari har SFF Spolen 14-16 fattat beslut om att rusta upp innergården. Detta beräknas kosta ca. 1.500.000 kr. Brf Olympentorget's andel uppgår till 35,80 % och därmed skulle föreningens kostnad uppgå till ca. 537.000 kr.

Styrelsen har även tillsammans med Everenergy börjat att titta på om det skulle vara möjligt att placera batterier i byggnaden för att kunna lagra el från solcellsanläggningen. Eventuellt kommer föreningen att ingå i ett pilotprojekt.

Fr.o.m. 2022-04-01 har årsavgifterna höjts med 5 % samtidigt som garageplatshyrorna har höjts med 100 kr/månad och förrådshyrorna med 50 kr/mån. Detta har gjorts för att hålla jämn takt med kostnadsökningar och för att kunna fortsätta att hålla en rimlig amorteringsnivå på lånen på sikt.

#### UNDERSKRIFTER

Uppsala den 3/3 - 2022

  
Gunnar Hjertström

  
Torbjörn Härlin

Maria Lindén



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-14

Borev Revision AB



Tomas Ericson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

  
Erland Jansson

  
Stefan Gunstad

# 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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 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. 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2022-03-14



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor