

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Olympen  
Org nr: 716401–3323





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olympen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 811 367 kr.

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Bygganden uppfördes 1853 som Uppsalas första stora hyreshus. De tre nedre våningsplanen inreddes med representativa lägenheter, medan de översta våningarna redan från början inreddes med enkelrum (studentbostäder) grupperade kring en korridor. Fasaden förenklades under 1930-talet då bland annat våningsbanden mellan första och andra våningen togs bort. Fastigheten återfinns registrerat som bostadsrättsförening 1984, och några år senare lät föreningen renovera fasaden (1988) och fasaden återfick den profilerade putsfasad den tidigare haft. Målningarna i trapphuset renoverades 1988 efter en arbetsbeskrivning upprättad av konservator Rune Larsson Hammarling. Brf Olympen ansökte 1999 om bygglov för inredning av vindsvåningen, upptagande av vindskupor, takfönster, takterrasser samt balkonger på gårdsfasaden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 234% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 103 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsbeteckningen är Fjärdingen 30:2; Västra Ågatan 22, och registrerades som bostadsrättsförening 1984-02-07, och har sitt säte i Uppsala Kommun.

Samtliga 17 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, och den debiterbara ytan uppgår till 1624 kvm.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	3
3 rum och kök	1
4 rum och kök	6
5 rum och kök	1
6 rum och kök	1

Föreningen hyr inte ut några lokaler.

Föreningens stadgar är registrerade hos Boverket 2006-08-23.

## Försäkringar

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar, och även bostadsrättstillägg finns inkluderat i den försäkringen.

Årets taxeringsvärde	31 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre fastighetsskötsel	Grillska Gården
Trappstädning	Ekebybruk städ och lokal
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	Com Hem

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 1 435 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Med utgångspunkt från den underhållsplan som togs fram 2004 av Bjerking's ingenjorsbyrå och styrelsens årliga besiktning av fastigheten uppdaterades den rullande femårsplanen för förebyggande underhåll. I samband med bildande av BRF Olympen genomfördes totalrenovering av fastigheten 1987–1988. Vid detta tillfälle byttes samtliga ledningar för el, vatten och avlopp. Därefter har följande större åtgärder genomförts.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Utvändig målning av samtliga fönster och portar	1999
Nybyggnad av lägenhet nr 17	2000
Utbyte av värmeväxlare	2002
Målning av yttertak	2004
Avvägning av grund samt renovering av källarpumpar	2005
Montering av nya ljuddämpande och energisparande laminatrutor	2006
Nya fönsterbleck på bottenvåningen och utbyte av expansionskärl	2006
Målning av port samt lagning av fasad	2007
Ny tvättmaskin och nytt torkskåp till tvättstugan.	2008
Fastighetens fasad på våning 1 har renoverats	2008
Renovering av trapphuset	2009
Installation av fönsterventiler	2009
Utgångslucka och skyddsställning på tak har installerats	2009
Ombyggnation av ventilationssystem i tvättstugan	2009
Samtliga fönster mot gården och gavlarna har målats om	2009
Nytt cykelskjul har uppförts på gården	2009
Planket mot Psykologiska institutionen har byggts om	2009
Nya handledare har monterats i Norra trapphuset	2009
11 balkonger och 2 terrasser är färdigställda	2009
Elinstallation av pumpgrop, belysningarmaturer på innergård	2015
Installation av Prefab KE Therm	2015
Grundisolering	2015
Markytor	2016
Antikvarisk trapphusrenovering	2018
Ventilationsrengöring	2018
Trapphusmålning	2018
Rustbäddsutredning	2018

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Trapphusrenovering)	378
Huskropp utvändigt (Fönsterrenovering)	1 055

**Planerat underhåll**

	År
Inget planerat	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Görel Herkules	Ordförande	2020
Lovisa Gripenstedt	Sekreterare	2020
Johan Graffman	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Olivia Stjärnholm	Suppleant	2020
Sophie Asker Hagelberg	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
BoRevision i Uppsala AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

<b>Valberedning</b>		<b>Utsedd av</b>
Ewa Jonsson	Suppleant	Stämman
Fredrik Ångman	Suppleant	Stämman

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

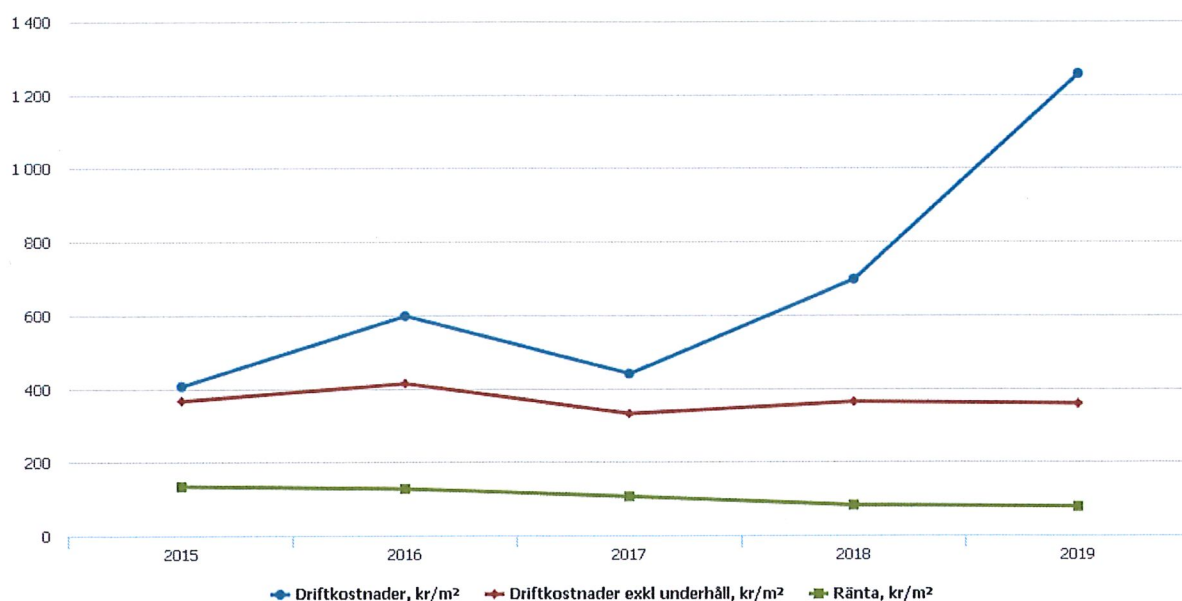
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 017	989	989	945	944
Resultat efter finansiella poster	-1 281	-316	-87	-356	-163
Årets resultat	-1 281	-316	-87	-356	-163
Resultat exklusive avskrivningar	-1 177	-212	17	-253	-60
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 327	-249	-19	-289	-96
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	94	23	23	23	23
Balansomslutning	15 039	15 572	15 012	15 165	15 741
Soliditet %	37	44	47	47	48
Likviditet %	166	234	78	87	89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	603	585	585	557	557
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 256	697	440	597	406
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	358	363	331	413	366
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	78	82	106	127	134
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	185	271	433	451
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 821	5 281	4 772	4 800	4 606



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

B



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	422 000	4 942 280	295 860	1 440 265	-315 878
Ordinarie reservering för underhåll enl. stämmobeslut 2018			-295 860	295 860	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-315 878	315 878
Reservering underhållsfond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-150 000	150 000	
Årets resultat					-1 281 404
Vid årets slut	422 000	4 942 280	0	1 420 247	-1 281 404

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 124 387
Årets resultat	-1 281 404
Ordinarie reservering för underhåll enl. stämmobeslut 2018	295 860
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 000
<b>Summa</b>	<b>138 843</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 138 843

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 017 120	989 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 238	162 767
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 044 357</b>	<b>1 151 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 007 047	-1 114 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 699	-89 575
Personalkostnader	Not 6	-44 368	-29 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-103 471	-103 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 197 585</b>	<b>-1 336 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 153 228</b>	<b>-184 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-128 176	-131 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 176</b>	<b>-131 066</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 281 404</b>	<b>-315 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 281 404</b>	<b>-315 878</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	14 549 186	14 652 658
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 549 186</b>	<b>14 652 658</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 549 186</b>	<b>14 652 658</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 10	3 555	3 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 120	35 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 675</b>	<b>39 430</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	463 730	879 466
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>463 730</b>	<b>879 466</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>490 405</b>	<b>918 896</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 039 591</b>	<b>15 571 553</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 364 280	5 364 280	
Fond för yttre underhåll	0	295 860	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 364 280</b>	<b>5 660 140</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 420 247	1 440 265	
Årets resultat	-1 281 404	-315 878	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>138 843</b>	<b>1 124 387</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 503 123</b>	<b>6 784 527</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 240 250	8 394 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 240 250</b>	<b>8 394 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	61 000	44 000
Leverantörsskulder		29 509	109 059
Skatteskulder		1 079	399
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	204 630	238 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>296 218</b>	<b>392 776</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 039 591</b>	<b>15 571 553</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Fasadrenovering	Linjär	20
Fönsterbyten	Linjär	20
Fastighetsrenovering 2008	Linjär	40
Grundisolering	Linjär	30
Värmeväxlare	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	962 880	934 828
Hyror, p-platser	54 240	54 240
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 017 120</b>	<b>989 068</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	10 468	455
Fakturerade kostnader, <i>Inkasso</i>	0	-180
Övriga rörelseintäkter	16 770	162 492*
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 238</b>	<b>162 767</b>

\*Bidrag från Länsstyrelsen för antikvarisk del av trapphus

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 434 504	-533 902
Reparationer	-91 901	-54 654
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-23 409	-22 729
Försäkringspremier	-15 304	-15 250
Kabel- och digital-TV	-28 634	-28 021
Obligatoriska besiktningar	-16 553	-16 068
Förbrukningsinventarier	-4 597	-24 603
Fordons- och maskinkostnader	-11 060	0
Vatten	-34 917	-30 512
Fastighetsel	-23 565	-21 038
Uppvärmning	-213 183	-211 447
Sophantering och återvinning	-4 286	-42 866
Förvaltningsarvode drift	-105 135	-113 285
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 007 047</b>	<b>-1 114 376</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-28 412	-28 100
Lokalkostnader	-1 000	-39 040
Arvode, yrkesrevisorer	-5 000	-5 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 117	-4 345
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-920	-455
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Bankkostnader	-2 040	-2 010
Övriga externa kostnader	-3 150	-10 625
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-42 699</b>	<b>-89 575</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-33 500	0
Sammanträdesarvoden	0	-22 750
Sociala kostnader	-10 868	-6 474
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-44 368</b>	<b>-29 224</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 292	-60 292
Avskrivningar tillkommande utgifter	-43 180	-43 180
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-103 471</b>	<b>-103 471</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-125 426	-131 048
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-19
Övriga finansiella kostnader	-2 750	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-128 176</b>	<b>-131 066</b>

B

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 123 683	12 123 683
Mark	3 279 294	3 279 294
Tillkommande utgifter	1 125 153	1 125 153
Anslutningsavgifter	12 141	12 141
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 540 271</b>	<b>16 540 271</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 449 023	-1 388 731
Anslutningsavgifter	-12 141	-12 141
Tillkommande utgifter	-360 254	-317 074
	<b>-1 821 417</b>	<b>-1 717 946</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-60 292	-60 292
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-43 180	-43 180
	<b>-103 472</b>	<b>-103 472</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 924 889</b>	<b>-1 821 418</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	-66 196	-66 196
	<b>-66 196</b>	<b>-66 196</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 549 186</b>	<b>14 652 657</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	10 548 172	10 608 464
Mark	3 279 294	3 279 294
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	721 720	764 899
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	31 800 000	25 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>31 800 000</b>	<b>25 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 800 000</i>	<i>14 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 000 000</i>	<i>10 600 000</i>



**Not 10 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 555	3 555
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 555</b>	<b>3 555</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 785	15 304
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	7 103
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 335	7 158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>23 120</b>	<b>35 815</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	463 730	879 466
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>463 730</b>	<b>879 466</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 301 250	8 438 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 000	-44 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 240 250</b>	<b>8 394 250</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,00%	2019-06-28	850 000,00	-850 000,00	0,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,78%	2019-06-30	332 500,00	-329 000,00	3 500,00	0,00
NORDEA	1,00%	2021-06-16	1 808 750,00	0,00	31 250,00	1 777 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,78%	2022-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SEB	1,48%	2020-02-28	447 000,00	0,00	12 000,00	435 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-30	0,00	2 100 750,00	12 000,00	2 088 750,00
<b>Summa</b>			<b>8 438 250,00</b>	<b>921 750,00</b>	<b>58 750,00</b>	<b>9 301 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 61 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 244 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 996 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 100	6 679
Upplupna räntekostnader	7 716	14 092
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 652	72 329
Upplupna elkostnader	302	0
Upplupna värmekostnader	28 494	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	42 866
Upplupna styrelsearvoden	32 200	22 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 313	47 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 553	32 638
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>204 630</b>	<b>238 718</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 642 000	11 642 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Uppsala 20-05-07

Ort och datum

Görel Herkules

Görel Herkules

Lovisa Gripenstedt

Lovisa Gripenstedt

Johan Graffman

Johan Graffman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

BoRevision AB

Niclas Wärenfeldt

Niclas Wärenfeldt  
revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Olympen, org.nr. 716401-3323

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olympen för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 revisions sed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olympen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Uppsala den 15 / 5- 2020

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Olympen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Olympen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

