

# Årsredovisning för Brf Olsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Olsgården registrerades 1938.04.28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989.10.11 och nuvarande stadgar registrerades 2018.09.25 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 37:7 med gatuadressen S:t Persgatan 45 A-D i Uppsala kommun. Byggnaden uppfördes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar. Fastighetens värdeår är 1989. På fastigheten finns 15 st p-platser med elplint i carport, 5 st p-platser utan elplint och tak. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom Leif Bolander & Co AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kök	23 st	790 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	16 st	779 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	6 st	415 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	2 st	205 m <sup>2</sup>

Total bostadsyta uppgår till	2 189 m <sup>2</sup>
Total lokalyta uppgår till	101 m <sup>2</sup>
Total tomtyta uppgår till	3 590 m <sup>2</sup>

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Fotostudio och kontor	56 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Atelje/förråd	45 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

5

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2029.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Energideklaration	2020
Målning och puts av fasad	2018
Lagning och underhåll av balkongerna	2017
Omputsning av fasadskador	2017
Omfärgning av fasaderna som har balkonger	2017
Målning av alla fönsterbleck	2017
Omfärgning av nedklottrad vägg	2017
Ommålning av takfot	2017
Renovering och målning av källartrappor	2017
Dränering bakom carporten, avledning till bef stuprör	2017
Hängrännor på carporten	2017
Förbättring av ventilation i lgh enligt OVK-krav	2017
Renovering och målning av carporten	2016
MC-parkering	2016
Ommålning av källargolvet	2016
Nya undertak ovanför entréerna	2016
Tvätt av balkongerna	2016
Skyddsanordning kring skorstenarna	2016
Totalrenovering av tvättstugor och torkrum	2015
Invändig renovering av hissarna	2015
Klippning av häckar och almar, rensning av syrenberså	2015
Uppförande av staket	2015
Upprustning av parkeringsytan	2015
Postboxar uppsatta utomhus	2014
Tak, blästring och ommålning	2013
P-platser	2011
Fönster	2011
Motorvärmarrutttag utbyta	2007
Kedjebyte, hissar	2007
Renovering av hissar, elektronik	2004-2006
Nya balkonger	1988-1989
Ny carport samt förrådsutrymmen	1988-1989
Nytt gårdsbjälklag	1988-1989
Elastambyte	1988-1989
Rörstambyte	1988-1989
Nyinstallation hiss	1988-1989
Omläggning av tak	1988-1989
Omputsning av fasad	1988-1989



### Styrelse för tiden 2020-01-01 - 2020-05-27

Sara Sigfridson	Ordförande
Marie-Louise Latorre	Vice ordförande
Hans-Olof Selhammer	Ledamot
Ralf Johansson	Ledamot
Sverker Kock	Ledamot
Christofer Evremar	Suppleant
Per-Erik Karlén	Suppleant
Anna Thuresson	Suppleant

### Styrelse för tiden 2020-05-27 - 2020-12-31

Ralf Johansson	Ordförande
Marie-Louise Latorre	Vice ordförande
Hans-Olof Selhammer	Ledamot
Sara Sigfridson	Ledamot
Sverker Kock	Ledamot
Christofer Evremar	Suppleant
Per-Erik Karlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Ralf Johansson, Sara Sigfridsson, Sverker Kock, Christofer Evremar och Per-Erik Karlén.

### Revisorer

Kirsi Jansson	Extern revisor
Tommy Irenius	Suppleant
Traugott Schiebe	Intern revisor
Dima Sarsour	Suppleant

### Valberedning

Marianne Wifstrand Schiebe  
Monika Johansson

### Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.  
Under verksamhetsåret 2020 har 13 st. protokollförda möten hållits.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Upplands Boservice AB (fastighetsskötsel, FF-Fastighetsservice (städ), från februari 2021 Uppsala Lyftservice AB (hisservice, tidigare Otis AB), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Vattenfall (elnät), Energiförsäljning Sverige AB (el), Uppsala Vatten och Returpappercentralen (sophämtning), Upplands Tvätt & Kylservice (maskiner i tvättstuga), Upplands Brandservice (brandskydd), Com Hem AB och Telenor (TV och bredband).

### Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 11 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st, under året har 12 medlemmar tillkommit och 18 st utträtt. Antalet medlemmar vid årets slut var 69 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 105 897 kr, varav reparationer 64 276 kr.

## Avgiftsförändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. Den 1/1 2021 höjs årsavgiften med 3%.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 071	2 071	2 009	2 010	2 011
Resultat efter finansiella poster (tkr)	325	250	-422	-1 045	-14
Balansomslutning (tkr)	14 793	13 237	13 228	13 916	14 733
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	29,6%	30,6%	28,8%	30,4%	35,8%
Årsavgift/m <sup>2</sup>	883	883	866	866	866
Bankskuld/lgh yta (kr/m <sup>2</sup> )	4 564	4 006	4 134	4 261	4 144
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	20	17	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	151	155	150	148
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	37	35	28	34
Räntekänslighet*	5,17	4,25	4,78		

\*(räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift)

## Händelser under verksamhetsåret

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon större påverkan på föreningens ekonomi.

Inga stora underhållsåtgärder har utförts under året 2020.

Arbete med avtalsuppföljning för hissar har startat då styrelsens uppfattning varit att avtalade tjänster ej levererats till belåtenhet. Ett annat hiss företag anlätades parallellt för att kunna konkurransutsätta dessa mot varandra.

En modernisering av hissarna har påbörjats och kommer att slutföras under 2021. Nytt avtal för hisservice beräknas ingås i början av 2021.

Även avtalsuppföljning för fastighetsstäd har genomförts, då anlitat företag genomfört stora organisationsförändringar som var till nackdel för föreningen. Nytt avtal om fastighetsstäd beräknas ingås i början av 2021.

Avloppsstammar har blivit underhållsspolade.

Energideklarationer och radonmätning har genomförts med godkända nivåer för radonvärdet.

Under 2020 har styrelsens arbete förutom löpande styrelsearbete även bestått i framtagande av förfrågningsunderlag samt upphandling av byte av lägenhetsdörrar och renovering av trapphus. Arbete har startats och beräknas färdigställas under första halvåret 2021.

Ny avtalspart Upplands Boservice AB för skötseln av trädgård och grönytor samt fastighetsskötsel har tecknats. Avtalsstart 2020-01-01.

Årlig städdag genomfördes under majmånad med god närvaro från medlemmarna, dagen avslutades med korvgrillning i trädgården.

## Verksamheten under kommande år

Under 2021 kommer vi förutom det löpande underhållet även utreda möjligheten och kostnaden för att installera laddningsstolpar på ett visst antal carportplatser.

En städdag är också planerad 22 maj där vi hjälps åt att göra fint i vårt hus och trädgård inför sommaren, en fin chans att lära känna sina grannar lite mer. Dagen avslutas med korvgrillning i trädgården.

5

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 229 000 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 279 000 kr (3,2%) av föreningens ingående skuld 2020.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 022 200	1 601 755	187 912	249 774
Disposition av 2019 års resultat		229 000	20 773	-249 774
Uttag enligt stämmobeslut		0		
Årets resultat				325 031
Belopp vid årets utgång	<u>2 022 200</u>	<u>1 830 755</u>	<u>208 685</u>	<u>325 031</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	208 685
Årets resultat	<u>325 031</u>
	533 716

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	229 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>304 716</u>
	533 716

3

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2019</u>	
		<u>Not</u>			
Årsavgifter	1 932 684			1 932 684	
Hysesintäkter	138 415	2 071 099	1	138 432	2 071 116
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>					
Övriga intäkter		16 643			23 479
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 087 742</u>			<u>2 094 595</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>					
Driftskostnader	-1 103 521		2	-1 150 052	
Administrationskostnader	-69 514			-63 120	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-69 833	-1 242 868	3	-67 389	-1 280 561
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>					
Reparationer	-64 276			-88 122	
Underhåll	-41 621	-105 897		-67 576	-155 698
Personalkostnader		-58 732	4		-59 843
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>					
Byggnader	-279 099		5	-279 099	
Inventarier	0	-279 099		0	-279 099
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		401 146			319 394
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-76 115	-76 115		-69 620	-69 620
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		325 031			249 774
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>325 031</u>			<u>249 774</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>		<u>2019</u>
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	12 016 811		5		12 295 910
Mark	254 600				254 600
Maskiner och inventarier	0	12 271 411			0
					12 550 510
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>					
Insats SBC			0		0
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Avgiftsfordringar	4 641				4 121
Övriga fordringar	20 237		6		8 142
Förutb kostnader och uppl intäkter	102 001	126 879	7		90 157
					102 420
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 394 875</u>			<u>583 807</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 793 165</u>			<u>13 236 737</u>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	128 700				128 700
Upplåtelseavgifter	1 893 500				1 893 500
Yttre reparationsfond	1 830 755	3 852 955			3 623 954
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	208 685				187 912
Årets resultat	325 031	533 716			437 686
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		9 681 643	8,9		8 490 643
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	309 000				279 000
Leverantörsskulder	156 461				116 380
Egna skatteskulder	6 976				6 836
Upplupna kostnader	81 994		10		134 500
Förskottsinsbetalda hyror/avg	170 420	724 851			147 738
					684 454
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>14 793 165</u>			<u>13 236 737</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Byggnaden ca 1,48%

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

#### **NOT NR 1**

#### **Hysesintäkter**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Hyra lokal	47 532	47 532
Hyra parkering	88 800	89 700
Hyra förråd	<u>2 083</u>	<u>1 200</u>
SUMMA	<u>138 415</u>	<u>138 432</u>

#### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	111 240	110 876
Fastighetsskötsel, extra tjänster	8 765	22 945
Städ, entreprenad	51 590	57 055
Obligatoriska besiktningar	13 173	11 267
Hisskostnader	181 197	203 804
El	40 614	46 123
Värme	328 462	345 719
Vatten	115 802	85 219
Sophämtning	66 283	66 818
Försäkringar	28 306	26 877
Kabel-TV/bredband	119 661	117 241
Förbrukningsinventarier	0	0
Extern revision	13 125	13 125
Övriga förvaltningskostnader	25 303	31 653
Advokat- och rättegångskostnader	<u>0</u>	<u>11 330</u>
SUMMA	<u>1 103 521</u>	<u>1 150 052</u>



**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1989 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2019 uppgick till 1.377 kr/lgh och för 2020 till 1.429 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

**Arvode revision**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

**Löner och arvoden**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsen	45 000	45 000
	0	0
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	45 000	45 000
Sociala avgifter	<u>10 732</u>	<u>11 843</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	55 732	56 843

**NOT NR 5**

**Kvarngärdet 37:7**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:	40 667 000	40 667 000
Byggnadsvärde	21 667 000	21 667 000
Markvärde	<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>40 667 000</u>	<u>40 667 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	267 000	267 000

**Bokfört värde:**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Byggnad</b>	18 896 562	18 896 562
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 600 652	-6 321 553
Årets avskrivningar	<u>-279 099</u>	<u>-279 099</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 879 751	-6 600 652
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 016 811</u>	<u>12 295 910</u>
<b>Inventarier</b>	276 301	276 301
Ingående ackumulerade avskrivningar	-276 301	-276 301
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

7

**NOT NR 6**

**Övriga fordringar**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fordran leverantör	12 238	0
Skattekonto	7 999	8 142
SUMMA	<u>20 237</u>	<u>8 142</u>

**NOT NR 7**

**Upplupna intäkter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	31 258	25 464
Förutbetalda kostnader (Telenor, ComHem m m)	70 743	64 693
SUMMA	<u>102 001</u>	<u>90 157</u>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Slutförfalldag</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2021.01.13		0,640%	2 819 833
Nordea	2021.01.13		0,640%	2 819 833
Nordea	2021.01.13	2021.07.03	0,640%	2 850 977
Nordea	2021.02.26	2021.11.26	0,600%	1 500 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				<u>9 990 643</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering				-309 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				<u>9 681 643</u>
Härav del som ber. förfalla till betalning senare än 2025.12.31				8 445 643

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med omsättningsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånen som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 309 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	19 022 500	19 022 500

**NOT NR 10**

**Upplupna kostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Upplupna räntor	10 169	9 896
Upplupet revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader	68 825	121 604
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>81 994</u>	<u>134 500</u>

**NOT NR 11**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

7

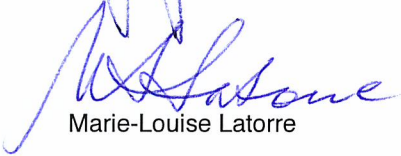
Uppsala den / 2021



Ralf Johansson



Hans-Olof Selhammer



Marie-Louise Latorre



Sara Sigfridson



Sverker Kock

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 4/5 2021



Kirsi Jansson



Traugott Schiebe

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Olsgården

Org.nr 717600-1704

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olsgården för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olsgården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 maj 2021



Kirsi Jansson  
Godkänd revisor



Traugott Schiebe  
Föreningsrevisor