

BRF OLSGÅRDEN

ÅRSREDOVISNING 2022



 **MEDIATOR**

Årsredovisning för Brf Olsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 sitt säte i Uppsala kommun.

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 ²
2 rum och kök	16 st	779 m ²
3 rum och kök	6 st	415 m ²
4 rum och kök	2 st	205 m ²

Total bostadsyta uppgår till	2 189 m ²
Total lokalyta uppgår till	101 m ²
Total tomtyta uppgår till	3 590 m ²

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens tekniska status

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

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Laddstationer i carportar	2022
Säkerhetsdörrar till lägenheterna	2021
Nytt låssystem	2021
Målning trapphus	2021
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 syrérberså	2015
Uppförande av staket	2015
Upprustning av parkeringsytan	2015
Postboxar uppsatta utomhus	2014
Tak, blåstring och ommålning	2013
P-platser	2011
Fönster	2011
Motorvärmarruttag 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
Elstambyte	1988-1989
Rörstambyte	1988-1989
Nyinstallation hiss	1988-1989
Omläggning av tak	1988-1989
Omputsning av fasad	1988-1989

Styrelse för tiden 2022-01-01 - 2022-05-17

Ralf Johansson	Ordförande
Marie-Louise Latorre	Vice ordförande
Sverker Kock	Sekreterare
Hans-Olof Selhammer	Ledamot
Sara Sigfridson	Ledamot
Dima Sarsour	Ledamot
Christofer Evremar	Suppleant
Per Karlén	Suppleant
Victor Mendoza	Suppleant

Styrelse för tiden 2022-05-17 - 2022-12-31

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ralf Johansson, Sverker Kock, Sara Sigfridson, Christofer Evremar samt Per Karlén.

Revisorer

Kirsi Jansson	Extern revisor
Tommy Irenius	Suppleant
Traugott Schiebe	Intern revisor
Åse Hedenmalm Enekvist	Suppleant

Valberedning

Marianne Wifstrand Schiebe
Monika Johansson

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.
Under verksamhetsåret 2022 har 13 st. protokollförda möten hållits.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:
Upplands Boservice AB (fastighetsskötsel), Sjöbergs Fastighetservice (städ), Uppsala Lyftservice AB (hisservice), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Vattenfall (elnät), Bodens energi AB (elhandel), Uppsala Vatten och Returpappercentralen (sophämtning), Upplands Tvätt & Kylservice (maskiner i tvättstuga), Presto Brandsäkerhet (brandskydd), Trygghetsprodukter (låssystem), Tele2 AB och Telenor (TV och bredband).

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 6 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 10 st).

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st, under året har 8 medlemmar tillkommit och 8 st utträtt. Antalet medlemmar vid årets slut var 68 st.

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 85 180 kr, varav reparationer 51 930 kr.

Avgiftsförändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022.

Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 9%.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 150	2 130	2 071	2 071	2 009
Resultat efter finansiella poster (tkr)	130	-503	325	250	-422
Balansomslutning (tkr)	13 836	14 144	14 793	13 237	13 228
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	29,0%	27,5%	29,6%	30,6%	28,8%
Årsavgift/m ²	909	909	883	883	866
Bankskuld/lgh yta (kr/m ²)	4 290	4 423	4 564	4 006	4 134
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	18	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	160	160	143	151	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	57	51	37	35
Räntekänslighet*	4,72	4,86	5,17	4,25	4,78

*(räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift)

Händelser under verksamhetsåret

Föreningen kan i dag stoltsera med att vi har 15 ladd platser i vår carport som blev färdigställda under 2022.

Vi har vidare även låtit genomföra större renoveringar av våra fyra hissar som vi därmed hoppas hålla i många år.

Vår senaste OVK-kontroll gav vid handen att vi var tvungna göra utbyten av ventilationsaggregat i tre bostäder.

Vi har även tyvärr varit tvungna att ta ner två almar som uppvisade symtom på almsjukan.

Verksamheten under kommande år

Vi har under flera år kunnat genomföra stora investeringar tack vara gynnsamt ränteläge, men då stor osäkerhet råder i vår omvärld med höga räntor och råvarupriser så har vi tagit beslutet att avvakta med större investeringar tills vidare.

Vi kommer dock att försöka finna lösningar på våra bredbandsavtal under 2023.

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 290 523 kr (3%) av föreningens ingående skuld 2022.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 022 200	2 059 755	304 716	-502 901
Disposition av 2021 års resultat		229 000	132 177	502 901
Uttag enligt stämmobeslut		-864 078		
Årets resultat				129 667
Belopp vid årets utgång	<u>2 022 200</u>	<u>1 424 677</u>	<u>436 893</u>	<u>129 667</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	436 893
Årets resultat	<u>129 667</u>
	566 560

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	229 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-103 679
Till balanserat resultat överföres	<u>441 239</u>
	566 560

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter	1 990 632		1 990 632	
Hysesintäkter	157 548	1	139 045	
Elintäkt, laddstationer	1 577	2 149 757	0	2 129 677
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		19 373	2	33 190
SUMMA INTÄKTER		<u>2 169 130</u>		<u>2 162 867</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 255 756	3	-1 166 935	
Administrationskostnader	-73 476		-66 964	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-74 213	-1 403 445	4	-71 243
				-1 305 142
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-51 930		-57 650	
Underhåll	-33 250	-85 180	-879 417	-937 067
Personalkostnader		-64 932	5	-65 294
 <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-319 153		6	-292 584
Inventarier	-11 194	-330 347	0	-292 584
RÖRELSERESULTAT		285 226		-437 220
 <u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	379		0	
Räntekostnader	-155 938	-155 559	-65 681	-65 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 667		-502 901
ÅRETS RESULTAT		<u>129 667</u>		<u>-502 901</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2022</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	12 618 824		6	12 937 977
Mark	254 600			254 600
Pågående arbete	0			186 556
Maskiner och inventarier	212 674	13 086 098		0
				13 379 133
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Insats SBC			0	0
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avgiftsfordringar	0			3 579
Övriga fordringar	56 999		7	1 028
Förutb kostnader och uppl intäkter	98 756	155 755	8	106 461
				111 068
Kassa och bank		<u>594 343</u>		<u>653 335</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 836 196</u>		<u>14 143 536</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	128 700			128 700
Upplåtelseavgifter	1 893 500			1 893 500
Yttre reparationsfond	1 424 677	3 446 877		2 059 755
				4 081 955
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	436 893			304 716
Årets resultat	129 667	566 560		-502 901
				-198 185
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		2 614 741	9,10	5 366 210
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	6 776 379			4 315 433
Leverantörsskulder	143 505			337 444
Kortfristiga skulder	3 325			0
Egna skatteskulder	6 717			6 392
Upplupna kostnader	89 475		11	78 929
Förskottsinsbetalda hyror/avg	188 617	7 208 018		155 358
				4 893 556
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>13 836 196</u>		<u>14 143 536</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. 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%
Byggnadsdetaljer (säkerhetsdörrar)	3%
Laddstationer	10%

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyra lokal	47 748	47 532
Hyra parkering	108 000	89 638
Hyra förråd	1 800	1 875
SUMMA	<u>157 548</u>	<u>139 045</u>

NOT NR 2

Övriga intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andrahandsupplåtelseavgift	13 634	24 795
Påminnelseavgift	420	300
Försäkringsersättning	0	8 035
Övriga intäkter	<u>5 319</u>	<u>60</u>
SUMMA	<u>19 373</u>	<u>33 190</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	112 168	111 578
Fastighetsskötsel, extra tjänster	77 271	9 167
Städ, entreprenad	41 288	61 489
Obligatoriska besiktningar	36 598	1 345
Hisskostnader	164 173	161 931
El	<u>41 499</u>	<u>48 183</u>
Transport	472 997	393 693

Transport	472 997	393 693
Värme	365 376	367 040
Vatten	126 494	129 949
Sophämtning	84 561	69 906
Försäkringar	36 031	34 248
Kabel-TV/bredband	122 525	120 543
Förbrukningsinventarier	0	0
Extern revision	14 000	13 563
Övriga förvaltningskostnader	33 772	37 993
Advokat- och rättegångskostnader	0	0
SUMMA	1 255 756	1 166 935

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1989 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2021 uppgick till 1.459 kr/lgh och för 2022 till 1.519 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Arvode revision

	2022	2021
Revisionsarvode	3 000	3 000
SUMMA REVISIONSARVODE	3 000	3 000

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	2022	2021
Styrelsen	50 000	50 000
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	50 000	50 000
Sociala avgifter	11 932	12 294
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	61 932	62 294

NOT NR 6

Kvarngärdet 37:7

	2022	2021
Taxeringsvärde:	53 282 000	40 667 000
Byggnadsvärde	27 282 000	21 667 000
Markvärde	26 000 000	19 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	53 282 000	40 667 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	53 000 000	40 400 000
Lokaler	282 000	267 000

Bokfört värde:

	2022	2021
Byggnad	20 110 312	18 896 562
Anskaffningar under året	0	1 213 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 172 335	-6 879 751
Årets avskrivningar	-319 153	-292 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 491 488	-7 172 335
Utgående restvärde enligt plan	12 618 824	12 937 977

Bokfört värde:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inventarier	276 301	276 301
Anskaffningar under året	223 867	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-276 301	-276 301
Årets avskrivningar	-11 193	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 494	-276 301
Utgående restvärde enligt plan	<u>212 674</u>	<u>0</u>

<u>NOT NR 7</u>	<u>Övriga fordringar</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skattekonto	1 033	1 028
Momsfordran	<u>55 966</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>56 999</u>	<u>1 028</u>

<u>NOT NR 8</u>	<u>Upplupna intäkter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	34 622	32 884
Förutbetalda kostnader (Telenor, Tele2 m m)	63 315	73 577
Upplupen intäkt	<u>819</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>98 756</u>	<u>106 461</u>

<u>NOT NR 9</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>			
	<u>Räntejust.</u>	<u>Slutförfalldag</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023.01.13		2,390%	2 683 105
Nordea	2023.02.28	2023.11.28	3,080%	1 440 000
Nordea	2023.06.19	2023.06.19	2,620%	2 584 910
Nordea	2024.06.19	2024.06.19	3,410%	<u>2 683 105</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN				<u>9 391 120</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-6 708 015
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				-68 364
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				<u>2 614 741</u>
Beräknad låneskuld 2027.12.31				8 215 660

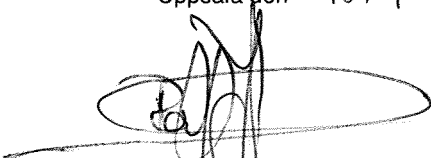
<u>NOT NR 10</u>	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	19 022 500	19 022 500

<u>NOT NR 11</u>	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna räntor	19 832	9 286
Upplupet revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader	<u>66 643</u>	<u>66 643</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>89 475</u>	<u>78 929</u>

NOT NR 12

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023.

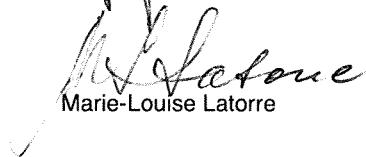
Uppsala den 18/4 2023



Ralf Johansson
Ordförande



Hans-Olof Selhammer




Marie-Louise Latorre



Sara Sigfridson



Sverker Kock



Gudrun Diderholm

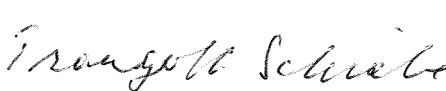
REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

25 april 2023



Kirsi Jansson



Traugott Schiebe

K. Jansson Revision AB

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

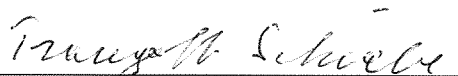
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 25 april 2023



Kirsi Jansson
Godkänd revisor



Traugott Schiebe
Föreningsrevisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.