

SANKT PAULI KYRKOGATAN 19  
Bostadsrättsföreningen Olga Malmö

# Årsredovisning 2022



Bra boende till rimlig kostnad i tidsenlig miljö

[www.olga.bostadsratterna.se](http://www.olga.bostadsratterna.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Olga i Malmö

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

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

##### Styrelsen

Mårten Walleto	Ordförande
Selver Dervisic	Ledamot
Anton Forssell	Ledamot
Lech Kaczorek	Ledamot
Lennart Kanelind	Ledamot
Jenny Emelie Olsson	Ledamot
Sara Torefeldt	Ledamot

Maria Linnéa Magdalena Lager	Suppleant
Kiwi Jill Ingela Lundén	Suppleant
Caroline Maria Victoria Rahm	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Kanelind och Mårten Walleto.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

AF  
JO  
LK  
M  
SO

**Revisor**

Andrea Åkesson

Ordinarie Extern

KPMG

**Valberedning**

Caroline Rahm

Anna Walette

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-19. Extrastämma med anledning av revidering av stadgar.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLGA 5	1974	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

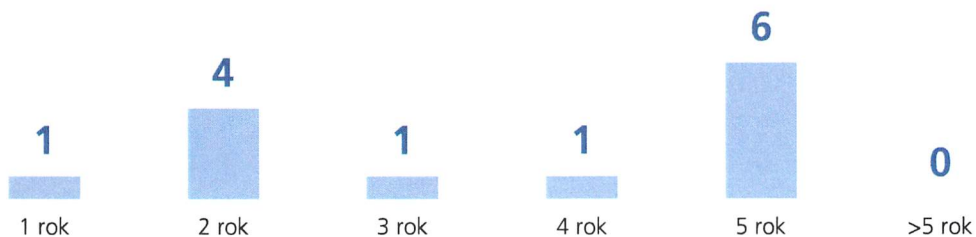
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 110 m<sup>2</sup>, varav 1 110 m<sup>2</sup> utgör boyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



AF  
LX  
M

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028.  
Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny porttelefon	2021	Ny porttelefon installerats
Ny tvättmaskin	2020	En av tvättstugans två tvättmaskiner
Målning portar och ytterdörrar trapphus	2020	
Termostatbyte radiatorer	2020	Byte av samtliga termostat radiatorer
Ny torktumlare, nytt torkskåp i tvättstugan	2018	
Byte av motorventil och ställdon	2018	Fjärrvärme för tappvarmvatten
Ny puts på vägg och trappa	2017	Förbättringar vägg vid miljöhus samt trappa till tvättstuga
Nya lampor/armatur i porten	2016	Utbyte av belysning i samband med renovering av gård
Renovering av gård	2016	Ny beläggning, miljöhus, cykelställ
Ny puts i källaren	2015	Förbättringar av putsen.
Nya elinstallationer i källaren	2014	Nya elledningar och armatur.
Målning av trapphus	2014 - 2015	Samtliga trapphus. Klart januari 2015.
Brandsläckare installerade.	2014	Brandsläckare källare, vind och tvättstuga.
Nya lampor/armatur i A- och C- trapphus	2014	Utbyte av belysning i samband med renovering.
Nya elinstallationer på vinden	2013	Nya elledningar och armatur
Belysning på gården	2013	Nya lampor och nya rörelsedetektorer installeras.
Trädgårdsförrådet i källaren görs vid	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadarbete översyn	2024	Beräknat 2023-2024
Upprustning av fönster	2024	Preliminärt
Fasadarbete renovering	2025	Beräknat 2024-2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Föreningen har per 2022-12-31 ett negativt eget kapital om 1 052 450 kr. Taxeringsvärdet (21,2 Mkr) överstiger det bokförda värdet (1,6 Mkr). Därigenom finns möjlighet till uppskrivning av fastighetens bokförda värde, vilket skulle ge föreningen ett positivt egen kapital. Styrelsen noterar att möjligheten finns men avvaktar beslut om detta.

Planerat underhåll de närmaste åren enligt beslutad underhållsplan kommer att finansieras via lån. Detta kan i sin tur medföra att avgifterna kommer att höjas framöver.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 2,50 %

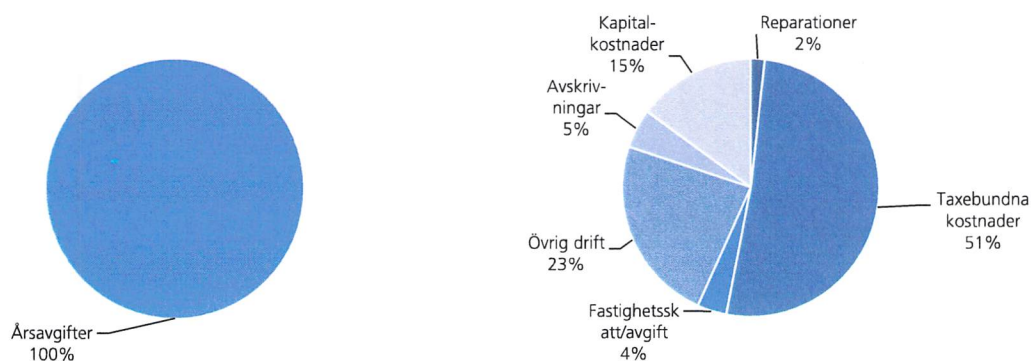
Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF", "LK", and "50".



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>688 421</b>	<b>798 893</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	653 311	640 626
Finansiella intäkter	503	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 516
Ökning av kortfristiga skulder	2 230	0
	<b>656 044</b>	<b>648 142</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	434 347	612 628
Finansiella kostnader	81 060	65 520
Ökning av kortfristiga fordringar	175	0
Minskning av långfristiga skulder	37 236	37 660
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 807
	<b>552 818</b>	<b>758 615</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>791 647</b>	<b>688 421</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>103 226</b>	<b>-110 473</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vår- och höststädning genomförts i vanlig ordning och i båda fallen bjöds det på förträning och dryck.

Endast löpande underhåll har genomförts under året.

Under året har fyra styrelsemöten avhållits.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including initials like 'AF', 'JK', 'LK', and 'SD'.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st  
Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	584	577	570	570
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 782	2 815	2 849	2 883
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	26	26	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	159	135	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	34	33	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	59	60	59
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	-64	-25	145
Nettoomsättning (tkr)	649	641	633	633

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 110 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	124 600	0	0	124 600
Fond för yttre underhåll	63 600	63 600	-89 024	89 024
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>188 200</b>	<b>63 600</b>	<b>-89 024</b>	<b>213 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 352 873	-63 600	25 318	-1 314 592
Årets resultat	112 224	112 224	63 706	-63 706
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 240 650</b>	<b>48 624</b>	<b>89 024</b>	<b>-1 378 297</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 052 450</b>	<b>112 224</b>	<b>0</b>	<b>-1 164 673</b>

AF  
Jo  
LK  
W  
K.  
SD

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	112 224
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 289 273
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 240 649</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 240 649</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

JA  
AF  
TO  
LK  
M  
JA  
D

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	648 999	640 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 312	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>653 311</b>	<b>640 626</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-375 076	-529 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 271	-82 632
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-26 184	-26 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-460 530</b>	<b>-638 812</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>192 781</b>	<b>1 814</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 060	-65 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 557</b>	<b>-65 520</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>112 224</b>	<b>-63 706</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>112 224</b>	<b>-63 706</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,14	1 317 847	1 337 189
Maskiner	Not 8	17 675	24 517
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 335 522</b>	<b>1 361 706</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 800	1 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 337 322</b>	<b>1 363 506</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	229 426	220 475
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 426</b>	<b>220 475</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		562 486	468 036
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>562 486</b>	<b>468 036</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>791 912</b>	<b>688 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 129 234</b>	<b>2 052 017</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		124 600	124 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	63 600	89 024
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>188 200</b>	<b>213 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 352 873	-1 314 592
Årets resultat		112 224	-63 706
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 240 650</b>	<b>-1 378 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 052 450</b>	<b>-1 164 673</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 050 451	2 043 935
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 050 451</b>	<b>2 043 935</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 236	1 080 988
Leverantörsskulder		29 697	26 384
Skatteskulder		2 047	1 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	62 253	63 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>131 233</b>	<b>1 172 755</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 129 234</b>	<b>2 052 017</b>

~~AF~~  
 AF  
 JO  
 LK  
 MM  
~~SD~~  
 SD

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	648 532	640 624
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	-16	2
	<b>648 999</b>	<b>640 626</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 312	0
	<b>4 312</b>	<b>0</b>

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including the letters "AF", "LK", and "M".

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	7 613	9 176
	Gård	8 011	7 892
	Serviceavtal	4 140	0
	Förbrukningsmateriel	0	453
	Fordon	939	0
		<b>20 703</b>	<b>17 520</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	8 500
	Tvättstuga	9 208	0
	VVS	0	27 831
	Värmeanläggning/undercentral	1 058	0
	Vattenskada	0	46 674
		<b>10 266</b>	<b>83 005</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	95 306
		<b>0</b>	<b>95 306</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 019	28 723
	Värme	173 893	176 203
	Vatten	34 768	38 013
	Sophämtning/renhållning	30 622	27 814
		<b>277 302</b>	<b>270 753</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 661	22 113
	Kabel-TV	23 397	22 332
		<b>47 058</b>	<b>44 445</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 747</b>	<b>18 967</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>375 076</b>	<b>529 996</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	13 063	11 938
	Föreningskostnader	450	1 411
	Fritids- och trivselkostnader	2 187	0
	Förvaltningsarvode	35 457	34 688
	Administration	3 875	2 370
	Konsultarvode	0	28 045
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 180
		<b>59 271</b>	<b>82 632</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	10 476	10 476
	Förbättringar	8 865	8 865
	Maskiner	6 842	6 842
		<b>26 184</b>	<b>26 184</b>

AF  
JO  
LK  
M  
X  
SO



<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 276 518	2 276 518
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 276 518</b>	<b>2 276 518</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-939 329	-919 988
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 341	-19 341
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-958 671</b>	<b>-939 329</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 317 847</b>	<b>1 337 189</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	407 400	407 400
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	9 800 000
		<b>21 200 000</b>	<b>21 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	21 200 000	21 000 000
		<b>21 200 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 210	34 210
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 210</b>	<b>34 210</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 693	-2 851
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 842	-6 842
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 535</b>	<b>-9 693</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 675</b>	<b>24 517</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 000	5 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 000	-5 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

AF  
JK  
LK  
M  
Q  
S

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 800	1 800
		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	265	90
	Klientmedel hos SBC	116 658	220 385
	Räntekonto hos SBC	112 503	0
		<b>229 426</b>	<b>220 475</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	89 024	175 039
	Reservering enligt stadgar	63 600	63 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-89 024	-149 015
	<b>Vid årets slut</b>	<b>63 600</b>	<b>89 024</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,750 %	0	1 054 368	2022-04-30
	Handelsbanken	1,450 %	449 685	459 305	2024-09-30
	Handelsbanken	2,850 %	927 500	937 500	2025-09-30
	Handelsbanken	1,970 %	0	673 750	2023-01-30
	Handelsbanken	2,880 %	1 710 502	0	2032-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 087 687</b>	<b>3 124 923</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 236	-1 080 988	
			<b>3 050 451</b>	<b>2 043 935</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 901 507 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 425 000	3 425 000

*Handwritten signatures and initials:*  
A  
AF  
JO  
LK  
M  
R  
S

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	8 210	5 287
	Avgifter och hyror	54 043	58 355
		<b>62 253</b>	<b>63 642</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

SA  
AF  
JO  
LK  
M  
K  
SS

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 23 / 3 2023



Märten Wallette  
Ordförande



Selver Dervisic  
Ledamot



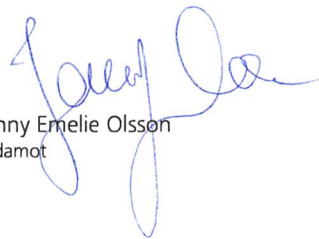
Anton Forssell  
Ledamot



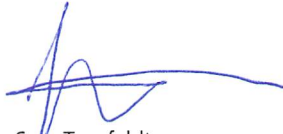
Lech Kaczorek  
Ledamot



Lennart Kanelind  
Ledamot



Jenny Emelie Olsson  
Ledamot



Sana Torefeldt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2023  
KPMG AB



Andrea Åkesson  
Huvudansvarig revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OLGA, org. nr 746001-1062

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OLGA för år 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 31 december 2022 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.

### 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 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 uppger, 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

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OLGA för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Malmö den 6 april 2023

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor