2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Olympiaärlan







Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Olympiaärlan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning Ärlan GA:1. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar avfallsbyggnad.

Styrelsen

Per Magnus Svanberg	Ordförande
Lisa Cecilia Mattsson	Kassör
Clas-Peter Westgren	Sekreterare
Örjan Erik Goteman	Ledamot
Per Arne Michael Jirsved	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Örjan Erik Goteman, Per Arne Michael Jirsved och Lisa Cecilia Mattsson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Gren	Ordinarie Extern	Grant Thornton

Valberedning

Ingrid Aulin-Larsson	
Ingela Goteman	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ärlan 3	2005	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

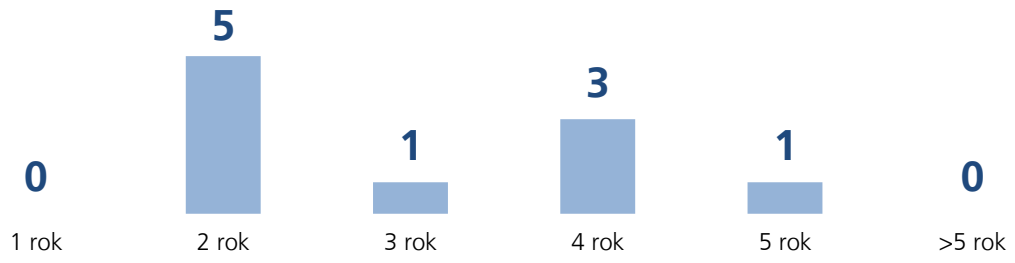
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 243 m², varav 1 168 m² utgör lägenhetsyta och 75 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tatuerare	75 m²	2020-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen
Uthyresrum källare

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte tvättmaskin	2018	Byte till större maskin
Renovering fasad plus tak	2018	Även balkong och övriga plåtarbeten tillkommit.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev ny dränering och isolering av grund	2020	Beroende på råd från konsult
Byte värmeväxlare	2021	Beroende på råd från konsult

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Förvaltningsavtal Soprum	Helsingborgshem

Föreningens ekonomi
Föreningen följer en flerårsplan där kassaflödet ska vara neutralt över en period på 5 år. Avgifterna ska balansera föreningens utgifter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

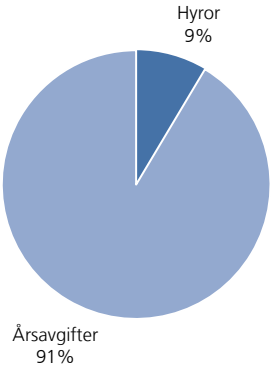
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

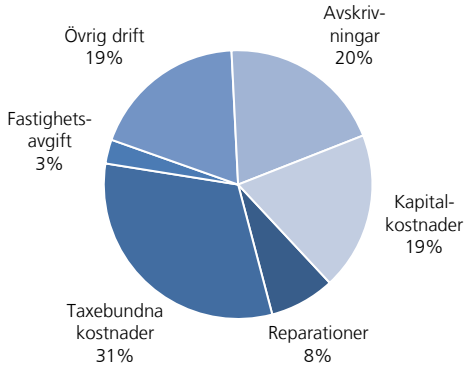
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**638 886**	**913 368**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	716 310	765 556
Finansiella intäkter	79	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 112 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 491
	716 389	**1 896 547**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	351 122	2 062 889
Finansiella kostnader	108 791	105 315
Ökning av kortfristiga fordringar	1 797	2 825
Minskning av långfristiga skulder	115 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 942	0
	580 652	**2 171 029**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**774 623**	**638 886**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**135 737**	**-274 482**

*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 1 377 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

Inga större arbeten utförda. Kontinuerligt underhåll av hiss. Mindre elarbeten.

Ny hyresgäst i källarlokal, "Evil Twins".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	559	532	532	649
Hyror/m² hyresrättsyta	431	4 209	3 789	0
Lån/m² bostadsrättsyta	7 151	7 249	6 297	6 348
Elkostnad/m² totalyta	3	3	3	3
Värmekostnad/m² totalyta	126	134	128	116
Vattenkostnad/m² totalyta	24	23	20	23
Kapitalkostnader/m² totalyta	92	89	91	95
Soliditet (%)	41	40	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	-1 516	177	149
Nettoomsättning (tkr)	716	712	707	787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 168 m² bostäder och 75 m² lokaler.
Förändringen av nyckeltalet hyror/m² hyresrättsyta beror främst på förändring av lokalyta och endast 6 månaders lokalintäkter under 2019.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 310 000	0	0	7 310 000
Upplåtelseavgifter	14 195	0	0	14 195
Fond för yttre underhåll	75 393	75 393	-433 376	433 376
S:a bundet eget kapital	**7 399 588**	**75 393**	**-433 376**	**7 757 571**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 637 477	-75 393	-1 082 566	-479 518
Årets resultat	143 183	143 183	1 515 942	-1 515 942
S:a ansamlad förlust	**-1 478 583**	**67 790**	**433 376**	**-1 995 460**
S:a eget kapital	**5 905 294**	**143 183**	**0**	**5 762 111**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	143 183
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 612 402
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 393
summa balanserat resultat	**-1 544 612**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 544 612**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	716 190	711 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	53 778
Summa rörelseintäkter		**716 310**	**765 556**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-294 455	-2 001 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 667	-61 072
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-113 294	-113 294
Summa rörelsekostnader		**-464 416**	**-2 176 183**
RÖRELSERESULTAT		**251 895**	**-1 410 627**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 791	-105 315
Summa finansiella poster		**-108 712**	**-105 315**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**143 183**	**-1 515 942**
ÅRETS RESULTAT		**143 183**	**-1 515 942**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 571 983	13 685 277
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 571 983**	**13 685 277**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 571 983**	**13 685 277**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	436 314	339 195
Summa kortfristiga fordringar		**436 314**	**339 255**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		347 820	307 345
Summa kassa och bank		**347 820**	**307 345**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**784 133**	**646 599**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 356 117**	**14 331 876**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 324 195	7 324 195
Fond för yttre underhåll	Not 9	75 393	433 376
Summa bundet eget kapital		**7 399 588**	**7 757 571**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 637 477	-479 518
Årets resultat		143 183	-1 515 942
Summa fritt eget kapital		**-1 494 294**	**-1 995 460**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 905 294**	**5 762 111**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	6 026 500	5 803 140
Summa långfristiga skulder		**6 026 500**	**5 803 140**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	2 325 640	2 664 000
Leverantörsskulder		39 633	45 042
Skatteskulder		3 528	1 176
Övriga skulder		3 479	5 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	52 043	51 304
Summa kortfristiga skulder		**2 424 323**	**2 766 625**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 356 117**	**14 331 876**

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	652 931	621 839
Hyror lokaler momspliktiga	32 370	63 137
Hyror parkering	28 800	24 000
Gästlägenhet	2 100	2 800
Öresutjämning	-11	2
	716 190	**711 778**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Fakturerade kostnader moms	0	50 000
Försäkringsersättning	0	2 815
Återbäring försäkringsbolag	0	903
Övriga intäkter	120	60
	120	**53 778**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	0	138
Hissbesiktning	1 815	1 750
Gemensamma utrymmen	500	1 195
Garage	625	0
Gård	1 821	888
Serviceavtal	5 365	5 011
Förbrukningsmateriel	3 150	6 554
Teleport/hissanläggning	1 180	593
Fordon	245	275
	14 702	**16 404**
Reparationer		
Lås	0	3 481
VVS	3 083	21 624
Elinstallationer	2 166	0
Hiss	39 239	2 989
Fönster	0	17 157
	44 488	**45 251**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	43 421
Elinstallationer	0	41 897
Fasad	0	1 603 460
	0	**1 688 778**
Taxebundna kostnader		
El	4 091	3 910
Värme	149 138	158 156
Vatten	28 193	27 152
	181 422	**189 218**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	10 849	10 675
Samfällighetsavgift	25 915	37 183
	36 764	**47 858**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**17 080**	**14 310**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**294 455**	**2 001 818**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Kreditupplysning	577	228
Revisionsarvode extern revisor	18 035	16 648
Föreningskostnader	1 531	3 141
Styrelseomkostnader	202	74
Fritids- och trivselkostnader	3 014	2 598
Förvaltningsarvode	21 682	20 703
Förvaltningsarvoden övriga	1 272	371
Administration	2 854	4 092
Konsultarvode	7 500	13 217
	56 667	**61 072**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
Byggnad	113 294	113 294
	113 294	**113 294**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 889 594	14 889 594
Utgående anskaffningsvärde	**14 889 594**	**14 889 594**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 204 317	-1 091 023
Årets avskrivningar enligt plan	-113 294	-113 294
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 317 611**	**-1 204 317**
Planenligt restvärde vid årets slut	**13 571 983**	**13 685 277**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 560 225	3 560 225
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 331 000	11 469 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	8 425 000
	25 131 000	**19 894 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 800 000	19 800 000
Lokaler	331 000	94 000
	25 131 000	**19 894 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattekonto	9 510	7 653
Klientmedel hos SBC	426 804	331 542
	436 314	**339 195**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Vid årets början	433 376	338 887
Reservering enligt stadgar	75 393	59 682
Reservering enligt stämmobeslut	0	50 318
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-433 376	-15 511
Vid årets slut	**75 393**	**433 376**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	1,150 %	2 549 000	2 609 000	2021-10-28
SEB	1,340 %	2 210 640	2 210 640	2020-12-28
Handelsbanken	1,550 %	1 117 500	1 172 500	2022-06-01
Handelsbanken	1,290 %	2 475 000	2 475 000	2021-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		**8 352 140**	**8 467 140**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 325 640	-2 664 000	
		6 026 500	**5 803 140**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 777 140 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 800 000	12 800 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	1 770	1 837
Avgifter och hyror	50 273	49 467
	52 043	**51 304**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 5 / 5 2020

Per Magnus Svanberg
Ordförande

Lisa Cecilia Mattsson
Ledamot

Örjan Erik Goteman
Ledamot

Clas-Peter Westgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020

Lars Gren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olympiaärlan
Org.nr. 716439-1075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olympiaärlan för år 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Helsingborg den 25 maj 2020

Lars Gren
Godkänd revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE