

Årsredovisning

Brf Olympentorget

769617-3124

Styrelsen för Brf Olympentorget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Olympentorget, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen i Uppsala på adresserna Tullgarnsgatan 17, 19 och 21 samt Sägargatan 6 A-C.

Föreningen är medlem i Torgets samfällighetsförening samt samfällighetsföreningen Spolen 14-16.

Stadgarna har uppdaterats efter beslut på ordinarie föreningsstämmor 2018 och 2019. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-01. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-01-12.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-12-07 fastigheten Kungsängen 23:14 i Uppsala kommun. Efter att fastigheten bebyggts har den deklarerats som färdigställd varvid nybyggnadsår och värdeår fastställts till 2009. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 7-8 våningar inklusive källare. Översta våningen utgörs av en indragen terrassvåning. Byggnaden innehåller 61 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. Byggnadens totalarea uppgår till 7.103 kvm och markarean till 2.818 kvm. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
8 st	6 rum och kök

Bostädernas area uppgår till ca 5.716 kvm.

Den totala lokalarean uppgår till 1.387 kvm och består av varmgarage i källarplanet (1.234 kvm) samt två kommersiella lokaler i markplan (153 kvm). I markplanen finns även en tvättstuga samt bastu för medlemmarnas nyttjande.

Garaget disponeras med två andra föreningar i området. Föreningen har 48 st garageplatser varav 8 st med elladdstolpe. I källarplanet finns även cykelförråd och lägenhetsförråd.

I de kommersiella lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Hyrestid
Nagelvård	73	2023-03-31
Sushirestaurang	80	2023-06-30

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 148.957.000 kr, varav markvärdet motsvarar 50.557.000 kr och byggnadsvärdet 98.400.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i gott skick.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att, till fonden för yttre underhåll, avsätta minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus. Detta motsvarar 171.480 kr per år. För att bygga upp en fond för yttre underhåll har styrelsen beslutat att föreslå stämman att avsättning görs med ett högre belopp, vilket har satts till 60 kr per kvm eller 342.960 kr per år.

Styrelsen har upprättat en grov underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen utgör grund för årsvis budget. Syftet med planen är att med en god framförhållning och utförda åtgärder i ett tidigt skede begränsa eventuella skador och därmed kostnader för föreningen. Då föreningens byggnad relativt nyligen är uppförd finns inget större underhåll de närmaste åren.

Investeringar och större underhållsåtgärder:

Stamspolning	2017
Byte av luftfilter i samtliga bostäder	2017
Sockelrenovering på Sägargatan	2017
Målning av portal	2017
Installation av LED-belysning	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i bostäder och lokaler	2018
Byte av luftfilter i samtliga bostäder	2018
Montering av brytskydd på 8 st dörrar	2018
Åtgärdande av brister avseende bostädernas köksventilation	2019
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i garage	2019
Byte armaturer i tvättstuga och soprum	2019
Montering av brytskydd på dörrar	2019
Installation av inbyggda spotlights i hissarnas tak	2019
Installation av ytterligare 5 st elladdstationer i garaget (totalt 8 st)	2019
Byte av sand i sandlåda	2019
Anläggning av uteplats/ pergola som delas med grannföreningarna	2019

Under 2020 har målning av entréplan mellan garage och hiss skett. Installation av insatser under köksbänkar tillsammans med varnare för vattenläckage har gjorts i samtliga bostäder. Därutöver har luftfilter till bostäderna köpts in, 8 armaturer bytts i trapphus/entréer samt målning skett av pelare under balkonger.

En lägenhet drabbades under året av en vattenskada. Skadan har åtgärdats och försäkringsersättning har efter många diskussioner med försäkringsbolaget erhållits.

Efter att radonmätning har gjorts under slutet av 2020 har kunnat konstateras att samtliga mätvärden ligger betydligt under den tillåtna gränsen. Högst värden uppmättes i källare och garage. Även dessa värden var dock mindre än hälften så höga som de gränsvärden som finns.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förandet av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel och markskötsel finns avtal med Riksbyggen. För städning har Homemaid Uppsala anlitats t.o.m. 2020-11-30. Därefter har N-O-X tagit över ansvaret för städningen.

Övriga avtal med leverantörer:

Hisservice	Otis
Avtal lås/nycklar	Certego
TV/bredband	Telia
El och fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Returpappercentralen

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Gunnar Hjertröm	Ledamot, ordförande
Erlend Jansson	Ledamot, sekreterare
Torbjörn Härlin	Ledamot, kassör
Stefan Gunstad	Ledamot
Maria Lindén	Ledamot
Göran Andersson	Suppleant
Gunnar Danielsson	Suppleant
Agnes Trolte	Suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna. Representanter ur styrelsen har under året även deltagit vid möten i Torgets och Spolen 14-16:s samfällighetsföreningar.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

BOREV Revision AB

Huvudansvarig: Tomas Ericson, auktoriserad revisor

Valberedning

Cristina Grenholm

Frauke Fichtner

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är god. Vid en första anblick på resultaträkningen kan dock intrycket vara ett annat. Fr.o.m. 2014 har föreningen blivit tvungen att göra avskrivningar på byggnaden med 1 % per år, vilket medför en bokföringsmässig kostnad på 1.507.800 kr per år. Tidigare användes en progressiv avskrivningsplan där avskrivningarna startade på en relativt låg nivå för att sedan öka med en tänkt inflation från år till år. Detta är inte längre tillåtet enligt god redovisningssed.

Avskrivningen som nu måste göras innebär dock inget utflöde av likvida medel från föreningen utan utgör en tänkt värdeminskning av byggnaden. Detta medför att föreningen kan visa ett stort underskott resultatmässigt men samtidigt ändå bygga upp en stor kassa alternativt amortera på fastighetslånen.

Under 2020 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 799 tkr. Föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, har under samma period ökat med 192 tkr. Då har planerat underhåll genomförts till en kostnad om 218,5 tkr och 480 tkr amorterats på lånen. I en bostadsrättsförening är det viktigaste att de likvida medlen är tillräckliga för att kunna finansiera föreningens löpande drift- och kapitalkostnader, underhåll samt amorteringar på föreningens lån.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen har lån på 46.575 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändringar av räntan. De senaste åren har räntan legat på en mycket låg nivå. Styrelsen har också valt att vara försiktig och därför binda den största delen av lånen på nivåer som garanterar låga räntekostnader flera år framöver. I och med att föreningen inte har något större planerat underhåll de kommande åren finns utrymme för att amortera av extra på lån som villkorsändras framöver och därigenom också minska sårbarheten för framtida räntehöjningar.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 46.575.000 kr och är fördelade på tre lån med olika tidpunkter för villkorsändring. Ett av lånen har Swedbank Hypotek som kreditgivare och två av lånen har Stadshypotek som kreditgivare. Mer information om räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not avseende övriga skulder till kreditinstitut.

Föreningens skattesituation

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen full fastighetsavgift för bostäderna fr.o.m. 2020. Föreningen är även skyldig att årligen betala fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokaler. Fastighetsskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen.



Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom de större underhållsåtgärder och radonmätning som har beskrivits under rubriken fastighetens tekniska status har även en del mindre reparationsarbeten utförts. Den mest omfattande reparationsåtgärden, utöver vattenskadan, har avsett åtgärder på hissarna efter att besiktningsanmärkningar erhållits vid den årliga besiktningen.

Två lån har omförhandlats och bundits på längre löptider samtidigt som räntesatserna har kunnat sänkas. För mer information hänvisas till not avseende föreningens fastighetslån.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 99 (f.g. år 100) medlemmar fördelade på 61 bostadsrätter. Under året tillkom 6 nya medlemmar medan 7 medlemmar beviljades utträde vid avflyttning. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 5 (f.g. år 1) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 41.966 (f.g. år 33.558) kr.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand. Föreningen har i enlighet med stadgarna rätt att ta ut en avgift vid godkänd andrahandsuthyrning.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 247	4 306	4 090	4 322	4 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	-799	-1 158	-851	-555	-911
Soliditet %	73	72	73	72	72
Eget kapital, tkr	126 414	127 213	128 371	129 222	129 776
Taxeringsvärde, tkr	148 957	148 957	120 378	120 378	120 378
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	538	538	493*	538	538
Hyresintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler (exkl. garage och el)	1 534	1 638	1 598	1 572	1 539
Elkostnad kr/kvm bostadsarea	68	73	69	71	68
Värmekostnad kr/kvm bostadsarea	77	83	82	81	74
Vattenkostnad kr/kvm bostadsarea	31	31	27	21	24
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 686	1 494	1 507	1 940	2 340
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	46 575	47 055	47 535	48 515	49 958
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 148	8 232	8 316	8 488	8 740
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	6 557	6 625	6 692	6 830	7 033
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	31,27	31,59	39,49	40,30	41,50
Genomsnittlig skuldränta %	1,01	0,98	0,98	1,70	2,31
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	48	48	48	48	48
Anspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-76	-28	-11	0	-14
Antal överlåtelse	5	1	5	4	4
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	41 966	33 558	34 688	38 856	-

* Att årsavgift kr/kvm för bostäderna var lägre 2018 förklaras av att en månad var avgiftsfri.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 425 000	2 040 238	-3 094 287	-1 157 674
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 157 674	1 157 674
Reservering yttre fond		342 960	-342 960	
lanspråktagande yttre fond		-536 620	536 620	
Årets resultat				-799 472
Belopp vid årets utgång	129 425 000	1 846 578	-4 058 301	-799 472

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-4 058 301
Årets resultat	-799 472
Summa	-4 857 773

<i>Förslag till disposition:</i>	
Reservering fond för yttre underhåll	342 960
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-218 500
Balanseras i ny räkning	-4 982 233
Summa	-4 857 773

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 246 861	4 306 178
Övriga rörelseintäkter		61 369	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 308 230	4 306 178
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 684 939	-3 072 385
Övriga externa kostnader	5	-212 210	-204 993
Personalkostnader	6	-158 908	-142 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 580 978	-1 580 978
Summa rörelsekostnader		-4 637 035	-5 000 968
Rörelseresultat		-328 805	-694 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 955	-463 241
Summa finansiella poster		-470 667	-462 884
Resultat efter finansiella poster		-799 472	-1 157 674
Resultat före skatt		-799 472	-1 157 674
Årets resultat		-799 472	-1 157 674

2

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	171 714 400	173 222 200
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	8, 9	300 607	373 785
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>172 015 007</i>	<i>173 595 985</i>
Summa anläggningstillgångar		172 015 007	173 595 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		32 903	365 969
Övriga fordringar		101 711	109 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		302 540	132 909
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>437 154</i>	<i>607 951</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 685 761	1 493 691
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 685 761</i>	<i>1 493 691</i>
Summa omsättningstillgångar		2 122 915	2 101 642
SUMMA TILLGÅNGAR		174 137 922	175 697 627

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 425 000	129 425 000
Fond för yttre underhåll		1 846 578	2 040 238
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>131 271 578</i>	<i>131 465 238</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 058 301	-3 094 287
Årets resultat		-799 472	-1 157 674
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 857 773</i>	<i>-4 251 961</i>
Summa eget kapital		126 413 805	127 213 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	32 625 000	46 575 000
Övriga skulder		70 000	0
Summa långfristiga skulder		32 695 000	46 575 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 950 000	480 000
Skulder till boende/hyresgäster		4 647	0
Leverantörsskulder		199 903	537 560
Skatteskulder		248 277	196 066
Övriga skulder		72 832	134 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		553 458	561 403
Summa kortfristiga skulder		15 029 117	1 909 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 137 922	175 697 627

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på de ursprungliga anskaffningsvärdena och beräknade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	5-10	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	20	50

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 073 408	3 073 408
	Hysesintäkter lokaler	234 638	250 538
	Hysesintäkter garage	578 500	577 125
	Hysesintäkter förråd	126 000	125 750
	Elavgifter	231 108	279 296
	Avgifter för andrahandsuthyrning	3 152	0
	Öresutjämning	55	61
	Summa	4 246 861	4 306 178

Hysesintäkterna för lokalerna har varit lägre än föregående år. Detta beror dels på att Hanamasa Sushi p.g.a. coronapandemin beviljades hyresnedsättning med 50 % av hyrorna för apr-juni. Föreningen erhöll därefter hälften av denna nedsättning i hyresstöd från staten. Fr.o.m. juli bytte sushiresturangen ägare. De nya ägarna beviljades full hyresreduktion under den första månaden för att kunna komma igång med verksamheten.

Lokaler och bostäder debiteras utöver hyra/avgift även för faktisk förbrukning av el. Debiteringen görs kvartalsvis och i efterskott. Minskningen av elavgifterna jämfört mot föregående år beror i allt väsentligt på nya momsregler som har medfört att moms ska läggas på vid fakturering av individuellt mätt el. Därmed har föreningen sänkt kostnaden mot tidigare för att slutpriset till den boende ska bli densamma som tidigare efter att moms har lagts på. Samtidigt har föreningen även numera rätt att dra av full ingående moms för de kostnader som föreningen har för inköp av el som vidarefaktureras boende efter individuell mätning.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Tvättstuga	22 532	10 022
	Dörrar och lås invändigt	19 323	10 083
	Bostäder /vattenskador /försäkringsärenden	115 784	0
	VA	6 362	0
	Ventilationssystem	11 348	195 792
	Elinstallationer	6 635	0
	Värmesystem	31 266	12 385
	Hissar	30 676	0
	Övriga installationer	0	4 415
	Dörrar	14 709	11 008
	Planteringar, träd och buskar	1 826	1 688
	Hårdgjorda markytor	0	16 700
	Summa	260 461	262 093

Under året drabbades en lägenhet av en vattenskada. Föreningens kostnad för att åtgärda denna har uppgått till 115.784 kr. Försäkringsersättning har dock sedan erhållits med 75.491 kr. Denna redovisas dock under noten driftkostnader.

Vid den årliga hissbesiktningen upptäcktes ett antal brister. Åtgärdande av dessa utgör den största delen av kostnaden för hissreparationer.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2020	2019
	Trapphus	23 040	0
	VA	125 000	0
	Ventilation	27 710	50 481
	El	25 500	13 501
	OVK	0	3 338
	Fasader	17 250	0
	Dörrar	0	13 161
	Hissar	0	75 000
	Elladdstationer i garage	0	156 574
	Lekytor	0	4 847
	Uteplats	0	219 718
	Summa	218 500	536 620

Trapphus avser målning av entréplan mellan garage och hiss och VA avser installation av varnare för vattenläckage och insats under köksbänkar i samtliga bostäder. Därutöver har luftfilter till bostäderna köpts in, 8 armaturer bytts i trapphus/entréer samt målning gjorts av pelare under balkonger.

Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats för årets kostnader för planerat underhåll enligt ovan.



Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	57 921	56 863
	Städning	128 568	122 927
	Hissar, besiktning och serviceavtal	38 725	21 169
	Övriga serviceavtal	13 772	13 563
	Samfällighetsavgifter	213 670	206 331
	El	486 504	515 022
	Uppvärmning	547 211	586 599
	Vatten	217 246	221 880
	Avfallshantering	104 238	103 314
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	68 418	65 779
	Försäkringsersättningar	-75 491	0
	TV/bredband	243 020	244 187
	Bevakningskostnader	0	9 095
	Hyra garageplatser för vidareuthyrning	0	5 406
	Radonmätning	15 438	0
	Fastighetsskatt lokaler	59 570	59 570
	Fastighetsavgift bostäder	87 169	41 968
	Öresutjämning	-1	0
	Summa	2 205 978	2 273 673

Ökningen av kostnaden för besiktning och serviceavtal för hissar beror dels på omförhandling av serviceavtalen men även på att ombesiktning krävts efter åtgärdande av besiktningsanmärkningar.

Minskningen av elkostnaden jämfört mot föregående år beror i allt väsentligt på att föreningen från 2020 drar av ingående moms fullt ut för den el som köps in för att sedan vidaredebiteras boende enligt nya momsregler.

Uppvärmningskostnaden har varit lägre än föregående år trots stigande priser. Detta beroende på att hösten och vintern var mildare än föregående år.

Fastighetsavgiften för bostäderna har mer än dubblats beroende på att föreningen fr.o.m. 2020 har börjat att betala full fastighetsskatt samt att avgiften årligen även indexuppräknas.

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	27 815	11 724
	Kontorsmaterial	1 708	699
	Hemsida/webbhotell	5 397	8 670
	Revisionsarvode	16 481	18 000
	Möteskostnader	34 348	58 453
	Ekonomisk förvaltning	77 292	73 951
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	1 453	15 348
	Övriga administrationskostnader	2 600	400
	Bankkostnader	2 471	2 160
	Föreningsavgifter	6 240	6 120
	Övriga externa kostnader	31 870	6 449
	Lämnade bidrag och gåvor	4 535	3 019
	Summa	212 210	204 993

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser 80 st brandvarnare, brandsläckare, dammsugare och ett antal mindre redskap.

Möteskostnader avser kostnader i samband med föreningsstämma samt kostnader i samband med styrelsemöten. Styrelsen har vid föreningsstämma beviljats ett bestämt styrelsearvode. Viss del av detta arvode har använts till förtäring i samband med styrelsemöten. För denna kostförmån har sociala avgifter erlagts av styrelserepresentanterna. Alla kostnader ryms inom det belopp som föreningsstämman beviljat som styrelsearvoden. Möteskostnaderna har varit lägre än föregående år p.g.a. coronapandemin, vilken har medfört begränsningar i möjligheten till fysiska möten.

Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar, avsåg föregående år arbete med att lägga upp samtliga garageplatser och att upprätta nya bilplatsavtal i samband med att hyresavtalet med Skanska avslutades per 2019-02-28.

Övriga externa tjänster avser konsult hjälp med energikartläggning av föreningens fastighet.

Not 6	Arvoden och personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	126 500	111 000
	Sociala avgifter enligt lag	32 408	31 612
	Summa	158 908	142 612

Enligt stämmobeslut har styrelsearvudet beviljats att uppgå till 4 prisbasbelopp, vilket för 2020 motsvarar 189.200 kr.

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	150 780 000	150 780 000
	Utgående anskaffningsvärde byggnad	150 780 000	150 780 000
	Ingående avskrivningar byggnad	-9 777 800	-8 270 000
	Årets avskrivningar	-1 507 800	-1 507 800
	Utgående avskrivningar byggnad	-11 285 600	-9 777 800
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 220 000	32 220 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	32 220 000	32 220 000
	Redovisat värde	171 714 400	173 222 200

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 148.957.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgick till 143.000.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 5.957.000 kr. Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 8	Ombyggnad av uppvärmningssystem	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Utgående anskaffningsvärden	431 179	431 179
	Ingående avskrivningar	-388 061	-344 943
	Årets avskrivningar	-43 118	-43 118
	Utgående avskrivningar	-431 179	-388 061
	Redovisat värde	0	43 118

Ombyggnationen av uppvärmningssystemet gjordes 2011 och skrivs av över 10 år.

Not 9	Ombyggnad av soprum till bastu	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Utgående anskaffningsvärden	601 209	601 209
	Ingående avskrivningar	-270 542	-240 482
	Årets avskrivningar	-30 060	-30 060
	Utgående avskrivningar	-300 602	-270 542
	Redovisat värde	300 607	330 667

Ombyggnationen gjordes 2011 och skrivs av över 20 år.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Utgående anskaffningsvärden	96 224	96 224
	Ingående avskrivningar	-96 224	-96 224
	Utgående avskrivningar	-96 224	-96 224
	Redovisat värde	0	0

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank Hypotek, villkorsändring 2020-09-25, ränta 0,988 %	0	12 475 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2020-07-30, ränta 0,99 %	0	20 750 000
	Stadshypotek, villkorsändring 2021-09-30, ränta 1,08 %	13 650 000	13 830 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändring 2024-09-25, ränta 0,87 %	12 375 000	0
	Stadshypotek, villkorsändring 2025-07-30, ränta 0,89 %	20 550 000	0
	Kortfristig del av lån (amorteringar inom ett år)	-300 000	-480 000
	Kortfristig del av lån (villkorsändring inom ett år)	-13 650 000	0
	Summa	32 625 000	46 575 000

Två av lånen villkorsändrades under 2020. Lånet hos Swedbank Hypotek har bundits på 4 år till en ränta på 0,87 %. Lånet hos Stadshypotek har bundits på 5 år till en ränta på 0,89 %. Således har räntesatserna kunnat sänkas trots att långa bindningstider har valts och därmed skapat en trygg räntesituation under många år framöver.

Löpande amorteringar sker årligen normalt med 480.000 kr enligt plan. Därutöver görs extraamorteringar när ekonomin så tillåter.

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 13.650.000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 700 000	53 700 000
	Summa ställda säkerheter	53 700 000	53 700 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sushiresturangen som hyr lokal av föreningen har haft vissa problem med betalningsförmågan under några månaders tid. Styrelsen följer därför restaurangens verksamhet noggrant och för diskussion med ägarna för att kunna agera snabbt om problemen för restaurangen skulle bli större.

UNDERSKRIFTER

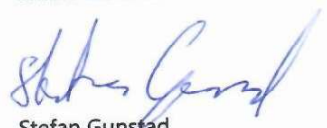
Uppsala den ²⁵ / 3 - 2021


Gunnar Hjertström


Torbjörn Härlin


Maria Lindén


Erland Jansson


Stefan Gunstad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30

Borev Revision AB


Tomas Ericson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olympentorget, org.nr 769617-3124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olympentorget för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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.

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 Olympentorget för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den 30 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor