

# HSB Brf Olympia i Stockholm

Org nr 769602-1505

## Årsredovisning

2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Styrelsen för HSB Brf Olympia i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter till nyttjande samt lokaler, utan begränsning i tid, och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket per 2002-04-08.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Holmen 1, bebyggdes 2002. Föreningen registrerades 1997-04-11 och har sitt säte i Stockholm. Fastigheten är belägen på Babordsgatan 12-14 och Korphoppsgatan 25-29 i Stockholm. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 73 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt del i gemensamhetsanläggning avseende garage (se rubriken Gemensamma utrymmen nedan för mer information).

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
29 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 6 640 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 977 m<sup>2</sup> (föreningens andel i gemensamhetsanläggning garage)

Markyta: 3 661 m<sup>2</sup> (friköpt)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

#### Gemensamma utrymmen

Brf Olympia ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garage med Brf Holmen Sickla Kaj (769606-2913) samt Brf Sjöportalen 1 (769607-6475). Anläggningen omfattar totalt 117 garageplatser. Platserna fördelas inbördes utefter andelstal. Föreningen har allokerats totalt 31 platser, varav 22 i eget garage.

Parkeringsplatserna förmedlas av föreningens styrelse och uthyrs, i mån av plats och utefter kötid, enbart till föreningens medlemmar.

I anläggningen ingående garage och andelstal:

<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Garage</b>	<b>Antal platser</b>	<b>Tilldelade platser</b>	<b>Andelstal i %</b>
HSB Brf Olympia i Stockholm	Holmen 1	Babordsgatan 10	40	31	26
Brf Holmen Sickla Kaj	Holmen 2	Babordsgatan 4-6	77	50	43
Brf Sjöportalen 1	Kobben 1			36	31
<b>Summa platser och andelstal</b>			<b>117</b>	<b>117</b>	<b>100</b>

Brf Olympia är även delägare i Sickla Kaj Samfällighetsförening (717904-9668). Samfälligheten bildades 2001 i syfte att förvalta sopsugsanläggning Grynnan GA:1. I samfälligheten ingår 11 medlemmar, varav 10 bostadsrättsföreningar och ett företag som driver äldreboenden. Medlemmarnas andelstal beräknas efter kvm boendeyta.

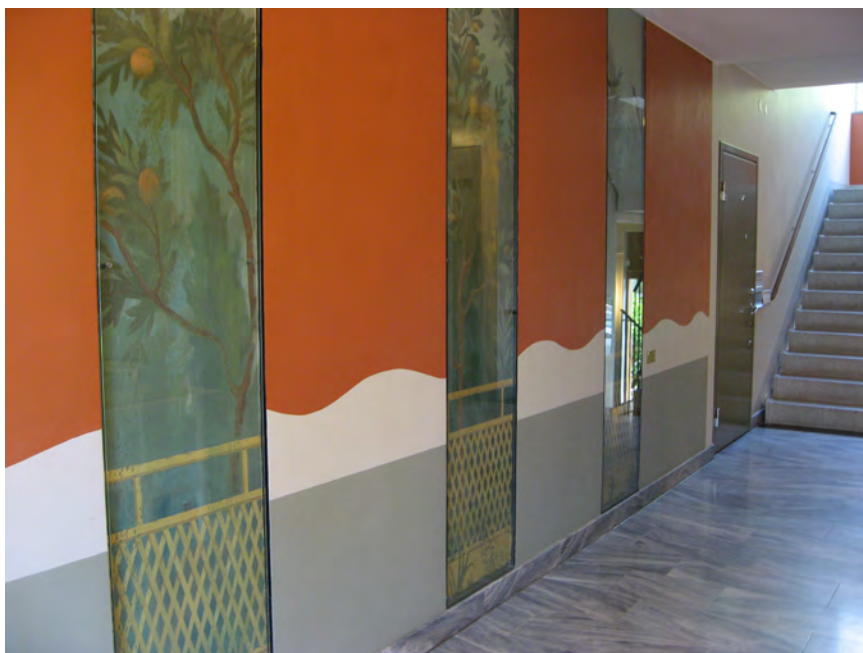
I styrelsen för samfälligheten företräds föreningen av Jacomina Beertema (ordförande) och Torbjörn Wahlstedt (ledamot). Verksamheten i samfälligheten är ej skattepliktig.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har skötts av Driftia Förvaltning AB och lokalvården har ombesörjts av ELPA Service HB.

### **Fastighetens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2018 och 2038. Underhållsplanen uppdateras regelbundet då förutsättningarna ändras över tiden.



### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Covid-19 pandemin**

Under 2020 avhölls två stämmor, i juni respektive november. Båda stämmor fick avhållas med poströstning på grund av pandemin. Röstdeltagandet var högt vid båda stämmor (60 % resp. 64 % av antalet röstberättigade).

#### **Underhållsplanen har reviderats under året**

I maj installerades ett nytt fläktaggregat till garaget, vilket har sänkt kostnaden för garage-el med 79 %.

I september installerades nya takfläktar på bostadshusen. Preliminärt uppskattas förbrukningen av fastighets-el ha minskat med ca. 5 %.

#### **Energikostnader värme**

I maj installerades en VVC-Booster, som tillvaratar överskottsvärmen i undercentralen och återför den i husets värmesystem. Dessutom sänks temperaturen i fjärrvärmens returledning, vilket premieras ekonomiskt med bonus från fjärrvärmeleverantören.

Styrelsen har under året gjort en omfattande utredning av olika alternativ till sänkning av föreningens värmeenergikostnader.

#### **Garage**

Garagesamfälligheten (Brf. Holmen, Brf Olympia och Brf Sjöportalen), som äger och förvaltar garagen på Babordsgatan 4 - 6 och Babordsgatan 10, har träffat ett nytt förvaltningsavtal. Ägarföreningarnas andelstal är oförändrat.

#### **Kameraövervakning**

Övervakningskameror har satts upp i garaget på Babordsgatan 10 och i soprummen.

#### **Nytt sedumtak**

Innergården har fräschats upp med ett nytt sedumtak.

#### **Avlopp tvättstugan - föreningslokalen**

Avloppsproblemen i tvättstugan och föreningslokalen på Babordsgatan 14 åtgärdades under första veckan 2021. Avloppet fungerar numera normalt och lokalerna har åter tagits i bruk.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

#### **Extrastämma**

Extrastämma avhålls den 16 mars och innebär dels en andra omröstning om föreningens utträde ur HSB, dels omröstning om styrelsens förslag till värmekostnadsbesparing.

#### **Planerat underhåll**

1. Byte av plattbeläggningen vid samtliga entréer och gångar på innergården, samt komplettering av grusbeläggningen.
2. Anläggning av bevattningssystem till rabatterna på Korphopps- och Babordsgatan.

#### **Tillkommande underhåll**

Byte av skadad takkupol på Korphoppsgatan 25

Åtgärd trädetaljer på bokalerna

Åtgärd åt fasadskadan på Babordsgatan 12

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har det skett 7 överlåtelser. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 107 stycken och det var 108 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jacomina Beertema	Ordförande
	Oscar Winnberg	Vice ordförande
	Kristina Kjellander	Sekreterare
	Erik Borg	Ledamot
	Olof Linder	Ledamot
	Gustav Ahlsson	Ledamot
	Thomas Karlsson	Ledamot

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Borevision AB	Extern revisor
	Thomas Wärme	Intern revisor, ordinarie

Valberedning	Lucas Pettersson (sammanställande)
	Patrik Wesser
	Cecilia Sandberg

### **Firmateckning**

Föreningens firma har under året tecknats av Jacomina Beertema, Erik Borg och Oscar Winnberg, två i förening.

På grund av Covid-19 pandemin har två stämmor avhållits, den 2 juni respektive den 25 november 2020. Röstning har skett genom att poströstning/förtidsröstning möjliggjorts.

### **Stadgar**

På ordinarie föreningsstämma 2019 fastställdes HSB's normalstadgar för 2011, version 5 med tillägg i § 11. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-08-20.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 801	4 839	4 803	4 767
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-224	-1 525	-4 599
Kassalikviditet (%)*	14	141	4	107
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift bostäder snitt per kvm	611	611	611	631
Driftskostnader per kvm boendeyta (exkl. periodiskt uhåll)	328	349	380	386
Vattenkostnad/kvm boendeyta (del i drift)	20	19	19	18
Elkostnad/kvm boendeyta (del i drift)	16	18	18	18
Värmekostnad/kvm boendeyta (del i drift)	100	109	113	115
Fastighetslån per kvm boendeyta	7 263	7 354	7 444	7 535
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2
Taxeringsvärde byggnad (tkr)	119 000	119 000	105 000	105 000
Taxeringsvärde mark (tkr)	132 000	132 000	91 000	91 000
Taxeringsvärde lokaler (tkr)	3 380	3 380	4 160	4 160
Kommunal fastighetsavgift per lgh	1 429	1 377	1 337	1 315
Kommunal fastighetsavgift totalt	104 317	100 521	97 601	95 995

\* Förändringen av kassalikviditeten efter 2018 beror närmast på ändrade redovisningsregler vad gäller klassificering kortfristig skulder.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 118 000	18 250 000	440 000	-5 516 380	-223 993	<b>152 067 627</b>
Avsättn fond yttre UH enligt styrelsebeslut 2020			350 000	-350 000		<b>0</b>
Uttag fond yttre UH enligt styrelsebeslut 2020			-288 000	288 000		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:				-223 993	223 993	<b>0</b>
Årets resultat					-86 611	<b>-86 611</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>139 118 000</b>	<b>18 250 000</b>	<b>502 000</b>	<b>-5 802 373</b>	<b>-86 611</b>	<b>151 981 016</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 802 373
årets förlust	-86 611
	<b>-5 888 984</b>

behandlas så att	-5 888 984
i ny räkning överföres	<b>-5 888 984</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 800 956	4 839 417
Övriga rörelseintäkter		8 580	87 905
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 809 536</b>	<b>4 927 322</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 464 297	-2 578 862
Övriga externa kostnader		-189 869	-215 443
Personalkostnader	4	-122 909	-129 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 786 189	-1 785 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 563 264</b>	<b>-4 709 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 272</b>	<b>217 924</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 883	-441 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-332 883</b>	<b>-441 917</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-86 611</b>	<b>-223 993</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-86 611</b>	<b>-223 993</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-86 611</b>	<b>-223 993</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	197 773 506	199 558 062
Maskiner och inventarier	7	0	1 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 773 506</b>	<b>199 559 695</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>197 774 006</b>	<b>199 560 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		198 345	211 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 155	210 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>326 500</b>	<b>422 037</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	3 202 829	2 117 669
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 202 829</b>	<b>2 117 669</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 529 329</b>	<b>2 539 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 303 335</b>	<b>202 099 901</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		157 368 000	157 368 000
Fond för yttre underhåll		502 000	440 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 870 000</b>	<b>157 808 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 802 373	-5 516 380
Årets resultat		-86 611	-223 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 888 984</b>	<b>-5 740 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>151 981 016</b>	<b>152 067 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	23 900 259	48 229 334
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 900 259</b>	<b>48 229 334</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	24 329 075	600 000
Leverantörsskulder		92 821	193 467
Skatteskulder		272 438	273 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		727 726	735 951
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 422 060</b>	<b>1 802 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 303 335</b>	<b>202 099 901</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-86 611	-223 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 786 189	1 785 995
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 699 578</b>	<b>1 562 002</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		95 537	-179 363
Förändring av leverantörsskulder		-100 646	-200 635
Förändring av kortfristiga skulder		-9 309	51 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 685 160</b>	<b>1 233 394</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 085 160</b>	<b>633 394</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 117 669	1 484 276
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 202 829</b>	<b>2 117 670</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materialla anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 429 kr för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt emd 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på omvänt vis. Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är beslutande organ vad gäller avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden.

#### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Lån med förfalldag under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen. I kassaflödesanalysen ligger däremot hela skulden till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 057 248	4 057 248
Hyror garage	504 000	502 200
Hyror förråd	21 764	0
Gästlägenhet	5 793	39 744
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	12 249	18 948
Kabel TV och bredband	105 120	105 120
Ersättning övrigt	12 945	28 385
Övriga intäkter (Brf Sjöportalen)	81 836	87 771
	<b>4 800 955</b>	<b>4 839 416</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	244 156	411 004
Periodiskt underhåll*	288 398	262 833
Samfällighet sopsug	153 076	153 076
Samfällighet garage**	269 552	134 706
Fastighetsskötsel och lokalvård	181 202	181 483
Uppvärmningskostnad	665 788	722 234
Vatten- och avloppsavgifter	131 372	125 257
Elavgifter	107 488	117 058
El garage	29 425	46 212
Renhållning	57 559	60 907
Snöröjning	29 168	63 087
Förbrukningsmaterial	5 609	11 421
Fastighetsförsäkringar	58 739	50 627
TV, bredband och telefoni	104 647	104 636
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	138 117	134 321
	<b>2 464 296</b>	<b>2 578 862</b>

\* Periodiskt underhåll 2020 består bland annat av byte av 4 st takfläktar, installation av VVC-booster och arbete med utemiljön.

\*\* Samfällighet garage 2020 består även av nytt fläktaggregat, kostnad 182 500 kr, som föreningen betalar 26% av.

#### Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	94 600	95 000
Arvoden till revisor	3 000	3 000
Arvoden till valberedning	2 000	3 000
Sociala avgifter	23 309	28 098
	<b>122 909</b>	<b>129 098</b>

Styrelse, revisor och valberedning arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 456 024	178 456 024
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178 456 024</b>	<b>178 456 024</b>
Ingående avskrivningar	-13 515 962	-11 731 406
Årets avskrivningar	-1 784 556	-1 784 556
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 300 518</b>	<b>-13 515 962</b>
Mark	34 618 000	34 618 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>34 618 000</b>	<b>34 618 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 773 506</b>	<b>199 558 062</b>
Taxeringsvärden byggnader	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärden mark	132 000 000	132 000 000
	<b>251 000 000</b>	<b>251 000 000</b>

Taxeringsvärde andel i gemensamhetsanläggning garage 3 380 000 kr.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 251 000 000 kr, lokaler 3 380 000 kr.

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	61 601 000	61 601 000
	<b>61 601 000</b>	<b>61 601 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 988	40 988
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 988</b>	<b>40 988</b>
Ingående avskrivningar	-39 355	-37 916
Årets avskrivningar	-1 633	-1 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 988</b>	<b>-39 355</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 633</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	3 174 157	2 087 447
Handelsbanken	28 672	30 222
	<b>3 202 829</b>	<b>2 117 669</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b> %	<b>Datum för</b> <b>ränteändring</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2020-12-31</b>
Stadshypotek AB	0,92	2021-03-30	10 917 257
Stadshypotek AB	0,76	2021-04-30	12 811 818
Stadshypotek AB	0,54	2022-10-30	15 122 710
Stadshypotek AB	0,55	2022-10-30	9 377 549
			<b>48 229 334</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 329 075

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 229 334 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering 600 000 kr

Nästa års omsättning av lån 23 729 075 kr

Stockholm 2021-

Jacomina Beertema  
Ordförande

Oscar Winnberg  
Vice ordförande

Kristina Kjellander  
Sekreterare

Olof Linder  
Ledamot

Erik Borg  
Ledamot

Gustav Ahlsson  
Ledamot

Thomas Karlsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Eeva-Riita Salminen  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Wärme  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Olympia, org.nr. 769602-1505

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

eu

!

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/4 2021

.....  
Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Thomas Wärme  
Av föreningen vald revisor