

HSB Brf Olympia i Stockholm

Org nr 769602-1505

Årsredovisning

2021

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Styrelsen för HSB Brf Olympia i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Korhoppsgatan 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 m²

Total lokalyta: 977 m² (föreningens andel i gemensamhetsanläggning garage)

Markyta: 3 661 m² (friköpt)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. 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:

Bostadsrättsförening	Fastighet	Garage	Antal platser	Tilldelade platser	Andelstal i %
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
Summa platser och andelstal			117	117	100

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 (sekreterare). 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 2021 och 2040. Underhållsplanen uppdateras regelbundet då förutsättningarna ändras över tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifter

Vid fastställande av budgeten för 2022 har styrelsen tills vidare beslutat om oförändrade månadsavgifter för 2022. Det innebär att månadsavgifterna har varit oförändrade sedan 2009

Extrastämma

I mars avhölls extrastämma. På grund av Covid 19-pandemin avhölls stämman med poströstning. Röstdeltagandet var 51 % av antalet röstberättigade.

Utträde ur HSB

I enlighet med två konsekutiva stämmors beslut - andra röstningen vid årets extrastämma - har föreningen utträtt ur HSB.

Energi

I enlighet med extrastämmans beslut har Licensavtal Driftnetto slutits med Stockholm Exergi AB. Avtalet löper 20 år fr.o.m. 2021-05-01. Avtalet ger en kostnadsreducering för värme/varmvatten med 46 %. Besparingen på värmekostnader beräknas till 330 350 tkr per år. Licenspriset om 4 015 tkr har bekostats dels genom ett lån om 2 000 tkr, dels genom 2 015 tkr ur likvida medel. Det senare förklarar kassaflödets resultat vid årets slut. Dessutom har avtal ingåtts med Stockholm Exergi om kontinuerlig driftövervakning av föreningens värmeanläggning. I syfte att öka värmeanläggningens prestanda och livslängd har värmeväxlare i undercentralen rengjorts och avgasare samt filter med magnetstav installerats.

Ordinarie stämma

Även röstningen vid ordinarie stämman i juni skedde medelst poströstning. Valdeltagandet var 45 % av antalet röstberättigade.

Laddplatser i garaget

I enlighet med stämmobeslutet vid ordinarie stämman har styrelsen påbörjat en omfattande utredning kring inrättandet av laddplatser för elbilar/laddhybrider i garaget på Babordsgatan 10. Utredningen har omfattat el-nätets kapacitet, infrastruktur, brandsäkerhet, tekniska alternativ, finansiering och samarbete inom ramen för garagesamfälligheten. Utredningen fortsätter och beräknas vara slutförd inför stämman 2022 då styrelsen skall avlägga rapport.

Revidering av underhållsplanen pga tillkommande underhåll

Defekt takfläkt till tvättstugan på Korphoppsgatan 29 har ersatts med ny takfläkt. Havererad motor till hissen på Babordsgatan 14 har ersatts med ny motor. Fasadskadan på Babordsgatan 12 har reparerats. Läckage från terrassen på Babordsgatan 14 har åtgärdats Utvändiga trädetaljer på samtliga portar och paneler samt på bokalerna har slipats och lackats Skadad takkupol på Korphoppsgatan 25 har ersatts med ny sådan.

Säkerhetsåtgärder

Defekt öppningsmekanism till rökluckan i taket på Korphoppsgatan 25 har ersatts med ny öppningsmekanism och serviceavtal har slutits för årlig funktionskontroll av densamma. Brandrökluckorna i markplan har försetts med nya lås, som är anpassade till brandkårens standardnycklar.

Lås

Dörrarna till Korphoppsgatans sopsorteringsrum, cykelrum och porten till nr 27 har försetts med nya lås.

Utemiljö

Automatisk droppbevattning har installerats i föreningens två stora gaturabatter. Efter påstötningar från styrelsen har Södermalms stadsdelsförvaltning åtgärdat stråket mellan föreningens fastighet och Sjöstadsparterren. Träd vars grenar växte in i balkonger har tagits ner och kal, eroderad mark har försetts med ny jord och marktäckande buskage.

Äliggande från myndighet Miljöförvaltningens inspektion av föreningens obligatoriska fastighetsägartillsyn (miljö- och hälsoskydd) har klarats utan anmärkningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhåll

Rensning av ventilationskanalerna och OVK.
Åtgärd åt återstående fasadskador på Babordsgatan 12 och 14.
Byte av gistna panelbrädor Babordsgatan 14.
Nedmontering av HSB-skyltar.
Underhåll av taket.

Laddplatser i garaget på Babordsgatan 10

Komplettering av laddplatsutredningen. Återrapport till stämman 2022.

Bredband

Nytt avtal har slutits med Stockholms Stadsnät med sänkning av abonnemangspriset från 77 kr till 65 kr/månad/lägenhet. Avtalet löper i 5 år fr.o.m. 2022-05-30.

Stämmobeslut

Andra omröstning vid ordinarie stämman om stadgeändringar och föreningens namnbyte.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har det skett 11 överlåtelser. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 108 stycken, och vid räkenskapsårets slut 109 medlemmar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-08 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Eeva-Riita Salminen	Utsedd av HSB Riksförbund
	Thomas Wärme	Intern revisor, ordinarie

Valberedning	Patrik Wesser (sammankallande)	
	Eamon McLoughlin	
	Cecilia Sandberg	

Firmateckning

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

Extrastämma har avhållits den 16 mars och ordinarie stämma den 8 juni. Röstning vid båda stämmorna skett genom poströstning på grund av rådande Covid-19 pandemin.

Stadgar

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

Flerårsöversikt (kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 909	4 801	4 839	4 803
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	-87	-224	-1 525
Kassalikviditet (%)*	11	14	141	4
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift bostäder snitt per kvm	611	611	611	611
Driftskostnader per kvm boendeyta (exkl. periodiskt uhåll)	319	328	349	380
Vattenkostnad/kvm boendeyta (del i drift)	21	20	19	19
Elkostnad/kvm boendeyta (del i drift)	18	16	18	18
Värmekostnad/kvm boendeyta (del i drift)	84	100	109	113
Fastighetslån per kvm boendeyta	7 474	7 263	7 354	7 444
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1
Taxeringsvärde byggnad (tkr)	119 000	119 000	119 000	105 000
Taxeringsvärde mark (tkr)	132 000	132 000	132 000	91 000
Taxeringsvärde lokaler (tkr)	3 380	3 380	3 380	4 160
Kommunal fastighetsavgift per lgh	1 459	1 429	1 377	1 337
Kommunal fastighetsavgift totalt	106 507	104 317	100 521	97 601

* 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	502 000	-5 802 373	-86 611	151 981 016
Avsättn fond yttre UH enligt styrelsebeslut 2021			350 000	-350 000		0
Uttag fond yttre UH enligt styrelsebeslut 2021			-424 721	424 721		0
Omföring av föregående års resultat:				-86 611	86 611	0
Årets resultat					-200 673	-200 673
Belopp vid årets utgång	139 118 000	18 250 000	427 279	-5 814 263	-200 673	151 780 343

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 814 264
årets förlust	-200 673
	-6 014 937

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 014 937
	-6 014 937

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 908 564	4 800 956
Övriga rörelseintäkter		0	8 580
Summa rörelseintäkter		4 908 564	4 809 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 552 289	-2 464 297
Övriga externa kostnader		-234 737	-189 869
Personalkostnader	4	-131 729	-122 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 918 388	-1 786 189
Summa rörelsekostnader		-4 837 143	-4 563 264
Rörelseresultat		71 421	246 272
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 094	-332 883
Summa finansiella poster		-272 094	-332 883
Resultat efter finansiella poster		-200 673	-86 611
Resultat före skatt		-200 673	-86 611
Årets resultat		-200 673	-86 611

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5	3 881 168	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 881 168	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	195 988 950	197 773 506
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		195 988 950	197 773 506
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		199 870 618	197 774 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		160 031	198 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 515	128 155
Summa kortfristiga fordringar		292 546	326 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 379 234	3 202 829
Summa kassa och bank		2 379 234	3 202 829
Summa omsättningstillgångar		2 671 780	3 529 329
SUMMA TILLGÅNGAR		202 542 398	201 303 335

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 368 000	157 368 000
Fond för yttre underhåll		427 279	502 000
Summa bundet eget kapital		157 795 279	157 870 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 814 264	-5 802 373
Årets resultat		-200 673	-86 611
Summa fritt eget kapital		-6 014 937	-5 888 984
Summa eget kapital		151 780 342	151 981 016
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 728 805	23 900 259
Summa långfristiga skulder		25 728 805	23 900 259
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	23 900 529	24 329 075
Leverantörsskulder		158 903	92 821
Skatteskulder		278 424	272 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		695 395	727 726
Summa kortfristiga skulder		25 033 251	25 422 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 542 398	201 303 335

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-200 673	-86 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 918 388	1 786 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 717 715	1 699 578
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Licensavtal Fjärrvärme	-4 015 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar	33 954	95 537
Förändring av leverantörsskulder	66 082	-100 646
Förändring av kortfristiga skulder	-26 346	-9 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 223 595	1 685 160
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 400 000	-600 000
Årets kassaflöde	-823 595	1 085 160
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 202 829	2 117 669
Likvida medel vid årets slut	2 379 234	3 202 829

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.

Immateriella tillgångar

Licensavtal fjärrvärme	40 år
------------------------	-------

Fordringar

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 459 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

förfallodag 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 057 248	4 057 248
Hyror garage	500 250	504 000
Hyror förråd	16 028	21 764
Gästlägenhet	31 632	5 793
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	16 635	12 249
Kabel TV och bredband	105 120	105 120
Ersättning övrigt	1 201	12 945
Övriga intäkter (Brf Sjöportalen & Brf Holmen)	180 451	81 836
	4 908 565	4 800 955

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	420 742	244 156
Periodiskt underhåll*	424 721	288 398
Samfällighet sopsug	114 807	153 076
Samfällighet garage	98 898	269 552
Fastighetsskötsel och lokalvård	181 668	181 202
Uppvärmningskostnad	560 088	665 788
Vatten- och avloppsavgifter	140 755	131 372
Elavgifter	119 431	107 488
El garage	13 298	29 425
Renhållning	53 235	57 559
Snöröjning	94 362	29 168
Förbrukningsmaterial	4 996	5 609
Fastighetsförsäkringar	68 359	58 739
TV, bredband och telefoni	105 130	104 647
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	140 307	138 117
Rengöring vent. brandskydd	11 493	0
	2 552 290	2 464 296

* Periodiskt underhåll 2021 består av bl. a. slipning och målning av trädetaljer utomhus, rengöring av värmeväxlare i UC samt installation av filter och avgasare, ny takfläkt till tvättstugan KH 29, droppbevattning till rabatterna, nytt öppningssystem brandröklucka KH 25.

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	94 600	94 600
Arvoden till revisor	3 000	3 000
Arvoden till valberedning	2 000	2 000
Sociala avgifter	32 129	23 309
	131 729	122 909

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

Not 5 Licensavtal Fjärrvärme

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	4 015 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 015 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-133 832	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 832	0
Utgående redovisat värde	3 881 168	0

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 456 024	178 456 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 456 024	178 456 024
Ingående avskrivningar	-15 300 518	-13 515 962
Årets avskrivningar	-1 784 556	-1 784 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 085 074	-15 300 518
Mark	34 618 000	34 618 000
Utgående värde mark	34 618 000	34 618 000
Utgående redovisat värde	195 988 950	197 773 506
Taxeringsvärden byggnader	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärden mark	132 000 000	132 000 000
	251 000 000	251 000 000

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 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	61 601 000	61 601 000
	61 601 000	61 601 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 988	40 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 988	40 988
Ingående avskrivningar	-40 988	-39 355
Årets avskrivningar	0	-1 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 988	-40 988
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Nordea	2 352 112	3 174 157
Handelsbanken	27 122	28 672
	2 379 234	3 202 829

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	0,45	2024-03-30	12 917 257	10 917 257
Stadshypotek AB	0,45	2024-04-30	12 811 818	12 811 818
Stadshypotek AB	0,54	2022-10-30	15 122 710	15 122 710
Stadshypotek AB	0,55	2022-10-30	8 777 549	9 377 549
			49 629 334	48 229 334
Kortfristig del av långfristig skuld			23 900 529	24 329 075

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 46 629 334 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering 600 000 kr

Nästa års omsättning av lån 23 900 259 kr.

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Stockholm

Jacomina Beertema
Ordförande

Erik Borg
Vice ordförande

Kristina Kjellander
Sekreterare

Olof Linder
Ledamot

Gustav Ahlsson
Ledamot

Thomas Karlsson
Ledamot

Karin Gistrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Eeva-Riita Salminen
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Thomas Wärme
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Olympia i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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.

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 i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

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

Thomas Wärme
Av föreningen vald revisor