



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Olga 4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Olga 4 med säte i Malmö org.nr. 769608-3968 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olga 4	2002-05-28	1904

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 203

Totalt 15 objekt1 203

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 4 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Karin Månsson	Ordförande	2024-06-16	
Anna Karin Månsson	Ledamot	2014-06-23	
Michael Reichenauer	Ordförande	2011-11-03	2024-06-16
Jyrki Hänninen	Ledamot	2023-07-19	
Rebecca Bernspång	Ledamot	2024-06-16	
Josefin Sölve	Ledamot	2024-06-16	
Daniel Persson	Ledamot	2022-06-15	
Lovisa Hård	Ledamot	2021-06-15	2024-06-16



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jyrki Hänninen, Rebecca Bernspång, Daniel Persson, Josefin Sölve och Anna Karin Månsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämman men exklusive konstituerande mötet

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: föreningen utsåg Afrodita Cristea och Valon Gashi (suppleant) från BoRevision AB.

Valberedning har varit: ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar, inga fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

Åravgifterna höjdes med 4% den 1 april 2025 utifrån ökade drifts & räntekostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-12.

2024 Ny tvättmaskin

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2003 Fasadrenovering
2003 Trädgårdsanläggning
2008 Värmecentral förnyelse
2019 Nytt tak mot innergård
2009 Nya tvätt och torkmaskiner
2010 Trapphusrenovering
2012 Fönsterrenovering
2015 Stamspolning
2016 Fönstermålning
2019 Takrenovering
2020 Total Hissrenovering
2021 Ny tvättmaskin
2022 Stamspolning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Fönsterbyte mot innergården
Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 23.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	35	-6	146	208	272
Skuldsättning, kr/kvm	5 031	5 031	5 031	5 031	5 031
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 031	5 031	5 031	5 031	5 031
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	231	252	220	183	166
Årsavgifter, kr/kvm	761	739	684	684	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	95	99
Totala intäkter, kr/kvm	766	750	687	718	690
Nettoomsättning, tkr	915	889	823	823	823
Resultat efter finansiella poster, tkr	-257	-261	-111	-89	-82
Soliditet, %	51	52	53	53	53

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår vatten och värme.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat efter avskrivningar, är kopplat till högre räntekostnader under 2024. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde vilket förväntas hålla i sig enligt prognos för 2025 & 2026.

Framåt kommer föreningen att sänka sina kostnader gällande ekonomisk förvaltning och nya ränteintäkter tillkommer då föreningens kassa placeras på räntebärande konto. Det ligger även i planen att placera om och binda räntan på föreningens lån för att få en mer stabil räntekostnad vilket underlättar i budgetarbete framåt.

Innan inflationsökningen absorberade föreningen nästan årligen samtliga kostnader och avskrivningar och byggde då en bra kassa för framtiden och de kostnadsökningar som har kommit senaste åren.

Föreningen har i dagsläget en kassa som är över rekommenderat kapital. För framtida underhåll av fastigheten planerar föreningen att finansiera dessa underhåll med eget kapital samt upptagande av lån vid behov. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en 4 % avgiftshöjning fr.o.m. 2025-04-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 090 000	0	0	6 090 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	848 524	0	0	848 524
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	514 972	0	-24 000	490 972
S:a bundet eget kapital, kr	7 453 496	0	-24 000	7 429 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-562 664	-261 224	24 000	-799 887
Årets resultat, kr	-261 224	261 224	-257 415	-257 415
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-823 888	0	-233 415	-1 057 302
S:a eget kapital, kr	6 629 608	0	-257 415	6 372 194

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 22 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-823 887
Årets resultat, kr	-257 415
Reservation till underhållsfond, kr	-22 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 057 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 057 302

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	915 264	888 624
Övriga intäkter	3	5 701	14 155
		920 965	902 779
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-24 516	-83 887
Planerat underhåll	5	-46 000	0
Fastighetsavgift/skatt		-24 450	-23 835
Driftskostnader	6	-439 041	-459 528
Övriga kostnader	7	-98 699	-75 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 356	-265 528
		-886 062	-908 032
Rörelseresultat		34 903	-5 253
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 100	987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 417	-256 958
		-292 317	-255 971
Årets resultat		-257 415	-261 224

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 752 068	12 005 424
		11 752 068	12 005 424
Summa anläggningstillgångar		11 752 068	12 005 424
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		789 498	784 287
Övriga fordringar	9	15 770	14 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 124	42 232
		848 392	841 295
Summa omsättningstillgångar		848 392	841 295
SUMMA TILLGÅNGAR		12 600 460	12 846 719

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

6 090 000

6 090 000

Uppåtelseavgifter

848 524

848 524

Fond för yttre underhåll

490 972

514 972

7 429 496**7 453 496*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-799 887

-562 664

Årets resultat

-257 415

-261 224

-1 057 302**-823 888****Summa eget kapital****6 372 194****6 629 608****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11,12,13

6 052 000

6 052 000

Leverantörsskulder

37 039

26 654

Övriga skulder

0

1 693

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

139 227

136 764

Summa kortfristiga skulder**6 228 266****6 217 111****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****12 600 460****12 846 719**

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-257 415

-261 224

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

253 356

265 528

Kassaflöde från den löpande verksamheten**före förändring av rörelsekapital****-4 059****4 304****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 886

-16 066

Förändring av kortfristiga skulder

11 156

-3 756

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 211****-15 518****Årets kassaflöde****5 211****-15 518****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

784 287

799 805

Likvida medel vid årets slut**789 498****784 287**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 77 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,08 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 152 747 kr (fg år 152 747 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	915 264	888 624
	915 264	888 624

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 012	2 888
Övriga ersättningar och intäkter m.m.	1 689	57
Erhållna bidrag	0	11 210
	5 701	14 155

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 963	0
Löpande underhåll tvättutrustning	0	1 946
Löpande underhåll av installationer	1 600	8 125
Löpande underhåll Va/sanitet	6 900	0
Löpande underhåll värme	0	6 722
Löpande underhåll av markytor	1 924	7 603
Löpande underhåll hissar	4 119	0
Reparation försäkringsärende	5 011	59 490
	24 517	83 886

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	46 000	0
	46 000	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	47 200	37 858
El	58 869	82 348
Uppvärmning	166 176	173 658
Vatten	53 272	47 570
Sophämtning	12 696	22 773
Fastighetsförsäkring, bredband, kabel-TV, hissbesiktning	100 829	95 321
	439 042	459 528

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	42 782	43 997
Revisionsarvoden	18 150	12 775
Övriga kostnader	37 767	18 482
	98 699	75 254

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 200 056	12 200 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 200 056	12 200 056
Ingående avskrivningar	-3 394 630	-3 129 102
Årets avskrivningar	-253 356	-265 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 647 986	-3 394 630
Mark	3 200 000	3 200 000
Utgående värde mark	3 200 000	3 200 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 752 070	12 005 426
Taxeringsvärden byggnader	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	23 800 000	23 800 000

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 175	15 566
Skattefordringar	690	1 305
Betald preliminär	-2 095	-2 095
	15 770	14 776

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring, kabel tv, bredband	43 124	42 232
	43 124	42 232

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	8 507 000	8 507 000
	8 507 000	8 507 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

6 052 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr. Beräknad skuld om 5 år 6 052 000.

2024-12-31 2023-12-31**Förfaller senare än fem år efter balansdagen**

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.

6 052 000	6 052 000
6 052 000	6 052 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för omsättning	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3,36	2025-06-10	700 000	700 000
SBAB	3,75	2025-10-30	1 140 000	1 140 000
SBAB	3,38	2025-12-02	4 212 000	4 212 000
			6 052 000	6 052 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31 2023-12-31**

Upplupna räntekostnader-lån	5 094	91
Förutbetalda hyror och avgifter	82 535	74 052
Upplupen värme	22 339	24 946
Upplupen el	4 966	5 662
Upplupen vatten och sophämtning	4 661	4 988
Beräknat arvode för revision	15 450	12 300
Övriga upplupna kostnader	4 182	14 724
	139 227	136 763

Denna årsredovisning har signerats digitalt
Malmö den

Anna Karin Månsson
Ordförande

Jyrki Hänninen

Daniel Persson

Josefin Sölve

Rebecca Bernspång

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Olga 4, org.nr. 769608-3968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olga 4 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olga 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Olga 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA KARIN MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:24:45



REBECCA BERNSPÅNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:02:56



JOSEFIN SÖLVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:08:11



DANIEL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:37:22



JYRKI HÄNNINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:30:23



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:27:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Olga 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:24:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

