



**Välkommen
till vårt årsmöte
för Brf St Olof
den 9/4 2024
på Ofvandahls salong
kl 18:30**

Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Olof

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-09-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Orphei drängars plats 5,7,9, Sankt Olofsgatan 22 och Sysslomansgatan 5 på adressen S:t Olofsgatan 22 i Uppsala. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 17 bostadsrätter och 5 bostadsrättslokaler om totalt 2 260 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos BRF -Trygg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Christer Karlström	Ordförande
Anna Gabriella Grundberg Singer	Styrelseledamot
Bengt Wilhelm Callmer	Styrelseledamot
Bo Lennart Nordlund	Styrelseledamot
Sebastian Bengtsson	Styrelseledamot
Karin Einarsson	Suppleant
Ulf Kanebjörk	Suppleant

Valberedning

Lars Ekholm
Maj-Lis Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson	Revisor
Marie-Louise Ekholm	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Renovering och ommålning av garagens fasad, samt dränering av garagens baksida.
- 2022** ● Installation av laddstolpar samt eluttag för motorvärmare.
- 2021** ● Samtliga lås utbytta till modernt låssystem från Iloq.
- 2019-2020** ● Stamspolning har utförts av Spolpatrullen vilket löste problem med dålig lukt samt att trasiga rör upptäcktes i källaren.
- 2017** ● Lagning av undertak samt nytt plåttak Sysslomansgatan 5.

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Ommålning av huvudenteén, St Olofsgatan 22A.
- 2024-2025** ● Ladan ska målas samt viss fasadreparation.
- 2018-2068** ● Underhållsplanen har uppskattade kostnader som löper över 40 år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
El	Skellefteå Kraft AB
Fiber	Globalconnect Privat (fd IP Only)
Fjärrvärme	Vattenfall
KabelTV	Tele2
Snöröjning	Veterankraft
VVS	Driftservice AB
Fastighetsskötsel	Medlemmar samt utvalda entreprenörer
Uppsala Vatten	Sophantering

Övrig verksamhetsinformation

Karin och Sveinn Einarsson har tagit över brandsäkerhets-ansvaret från Presto vilket resulterat i minskade kostnader för föreningen. I och med Håkan Erikssons bortgång så har styrelsen tillsammans med Anongrak Phatsardon (Noon) ansvar för fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av det förhöjda kostnadsläget så har avgifterna höjts med 12 % under året.

Förändringar i avtal

Avtalet med CleanUp har sagts upp.

Avtal med Anongrak Phatsardon (Noon) har tecknats gällande delar av fastighetsskötseln.

Övriga uppgifter

Klotkörsbären på innergården har avlägsnats då de växt sig för stora. Träden skall ersättas under våren 2024 med mindre träd. Pärnträdets utanför Gudrun Ahlberg-Levanders köksfönster har tagits bort.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 692 612	1 433 952	1 379 951	1 400 670
Resultat efter fin. poster	148 944	-245 613	-211 188	258 875
Soliditet (%)	69	65	69	69
Yttre fond	337 630	514 718	451 233	301 233
Taxeringsvärde	52 361 000	52 361 000	42 130 000	42 130 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	570	436	351	351
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	70,0	68,2	70,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 597	1 868	2 013	2 058
Skuldsättning per kvm	1 532	1 792	2 013	2 058
Sparande per kvm	185	7	58	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	134	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	38	-	-
Energikostnad per kvm	221	216	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	1,33	1,01	1,02
Räntekänslighet	2,80	3,84	3,68	3,77

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 6 742 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen gällande laddstolpar och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Underskottet i föreningens bokslut beror till stor del på kostsamma skador med åtföljande reparationer under dom senaste åren. Underskottet bedöms dock inte ha någon inverkan på föreningens kreditvärdighet eller möjlighet att ta upp ett lån om behov uppstår. Noggrann koll på utgifter och preventivt underhåll kommer på sikt att minska och till sist återställa balansen i räkenskaperna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 518 732	-	-	4 518 732
Upplåtelseavgifter	6 674 605	-	-	6 674 605
Fond, yttre underhåll	514 718	-	-177 088	337 630
Balanserat resultat	-3 029 300	-245 613	177 088	-3 097 825
Årets resultat	-245 613	245 613	148 944	148 944
Eget kapital	8 433 142	0	148 944	8 582 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 097 825
Årets resultat	148 944
Totalt	-2 948 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-3 098 881
	-2 948 881

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 692 612	1 433 952
Övriga rörelseintäkter	3	19 798	74 329
Summa rörelseintäkter		1 712 410	1 508 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 037 003	-1 338 970
Övriga externa kostnader	8	-99 313	-71 469
Personalkostnader	9	-51 766	-32 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 968	-260 848
Summa rörelsekostnader		-1 457 050	-1 703 420
RÖRELSERESULTAT		255 360	-195 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 195	762
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110 612	-51 236
Summa finansiella poster		-106 417	-50 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		148 944	-245 613
ÅRETS RESULTAT		148 944	-245 613

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 806 305	11 059 481
Maskiner och inventarier	12	170 207	185 999
Summa materiella anläggningstillgångar		10 976 512	11 245 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	666 273	666 273
Summa finansiella anläggningstillgångar		666 273	666 273
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 642 785	11 911 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 140	57 228
Övriga fordringar	14	3 010	37 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 465	59 769
Summa kortfristiga fordringar		58 615	154 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		783 858	819 134
Summa kassa och bank		783 858	819 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 473	973 784
SUMMA TILLGÅNGAR		12 485 258	12 885 537

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 193 337	11 193 337
Fond för yttre underhåll		337 630	514 718
Summa bundet eget kapital		11 530 967	11 708 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 097 825	-3 029 300
Årets resultat		148 944	-245 613
Summa fritt eget kapital		-2 948 881	-3 274 913
SUMMA EGET KAPITAL		8 582 086	8 433 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 680 000	2 243 855
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		1 681 000	2 243 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 783 855	1 808 000
Leverantörsskulder		98 080	95 633
Skatteskulder		40 988	23 705
Övriga kortfristiga skulder		34 841	37 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	264 408	244 140
Summa kortfristiga skulder		2 222 172	2 208 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 485 258	12 885 537

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	819 134	508 723
Resultat efter finansiella poster	148 944	-245 613
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	268 968	260 848
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	417 912	15 235
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	96 035	-78 574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 777	53 229
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	551 724	-10 110
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-97 478
Kassaflöde från investeringar	0	-97 478
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-587 000	418 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-587 000	418 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-35 276	310 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	783 858	819 134

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf S:t Olof har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisningsvaluta är SEK.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,4 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	798 618	681 141
Årsavgifter, lokaler	429 375	372 093
Hysesintäkter, bostäder	303 581	258 162
Hysesintäkter, p-platser	123 300	125 800
Intäktssreduktion	0	-24 786
El	8 639	2 600
Övriga intäkter	29 099	18 942
Summa	1 692 612	1 433 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	2	1
Elprisstöd	15 254	0
Övriga intäkter	1 133	444
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	73 884
Övriga rörelseintäkter	3 409	0
Summa	19 798	74 329

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	125 428	221 804
Besiktning och service	12 263	31 974
Trädgårdsarbete	20 408	15 799
Snöskottning	16 265	0
Övrigt	19 109	0
Summa	193 473	269 577

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	49 231	259 824
Bostäder	5 603	0
Dörrar och lås/porttele	9 431	0
Övriga gemensamma utrymmen	6 277	0
El	11 863	0
Tak	3 022	0
Fasader	0	64 397
Summa	85 427	324 221

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45 036	99 842
Uppvärmning	367 595	301 971
Vatten	85 999	85 723
Sophämtning	61 759	55 307
Summa	560 389	542 843

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	64 532	70 326
Kabel-TV	25 028	24 975
Fastighetsskatt	108 153	107 028
Summa	197 713	202 329

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9 889	1 332
Övriga förvaltningskostnader	35 544	22 169
Juridiska kostnader	0	2 312
Revisionsarvoden	19 457	13 072
Ekonomisk förvaltning	34 424	32 584
Summa	99 313	71 469

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner, arbetare	37 780	23 223
Övriga personalkostnader	2 126	2 234
Sociala avgifter	11 860	6 676
Summa	51 766	32 133

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110 485	51 232
Övriga räntekostnader	127	4
Summa	110 612	51 236

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 726 450	17 726 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 726 450	17 726 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 666 970	-6 413 794
Årets avskrivning	-253 176	-253 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 920 146	-6 666 970
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 806 305	11 059 481
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 363 400</i>	<i>2 363 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 304 000	24 304 000
Taxeringsvärde mark	28 057 000	28 057 000
Summa	52 361 000	52 361 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	235 097	137 619
Inköp	0	97 478
Utgående anskaffningsvärde	235 097	235 097
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 098	-41 426
Avskrivningar	-15 792	-7 672
Utgående avskrivning	-64 890	-49 098
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 207	185 999

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Egna lägenheter	666 273	666 273
Summa	666 273	666 273

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 510	2 464
Skattefordringar	0	34 689
Övriga fordringar	500	500
Summa	3 010	37 653

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 764	8 675
Försäkringspremier	16 526	35 608
Kabel-TV	7 235	6 880
Förvaltning	8 940	8 606
Summa	40 465	59 769

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-15	4,91 %	1 720 000	1 760 000
Nordea Hypotek	2024-02-13	4,99 %	880 000	900 000
Nordea Hypotek	2024-03-07	4,82 %	863 855	1 391 855
Summa			3 463 855	4 051 855
Varav kortfristig del			1 783 855	1 808 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 023 855 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 265	12 500
Fastighetsskötsel	0	15 594
El	5 430	18 085
Uppvärmning	54 249	49 968
Utgiftsräntor	23 189	11 149
Förutbetalda avgifter/hyror	149 275	136 844
Beräknat revisionsarvode	16 000	0
Summa	264 408	244 140

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

7 900 000

2022-12-31

7 900 000

Brf S:t Olof
716422-2205

Årsredovisning 2023

Underskrifter

Uppsala, 2024-03-12

Ort och datum



Christer Karlström
Ordförande



Bengt Wilhelm Callmer
Styrelseledamot



Sebastian Bengtsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12



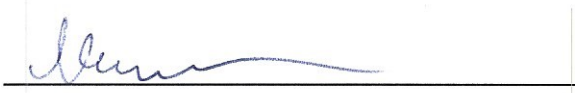
Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor



Anna Gabriella Grundberg Singer
Styrelseledamot



Bo Lennart Nordlund
Styrelseledamot



Marie-Louise Ekholm
Internrevisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:t Olof

Org.nr 716422-2205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Olof för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Olof för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

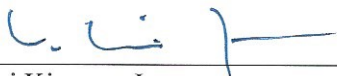
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

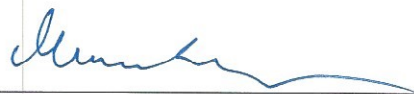
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Uppsala den 12 mars 2024



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Marie-Louise Ekholm
Föreningsrevisor