



Välkommen till årsredovisningen för Brf Olympiaärlan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ärlan 3	2005	Helsingborg

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 168 kvm och 1 lokal om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 248 kvm.

Styrelsens sammansättning

Örjan Erik Goteman	Ordförande
Malin Göransson	Styrelseledamot
Nils Harry Marcus Ling	Styrelseledamot
Per Jirsved	Styrelseledamot
Stellan Johansson	Styrelseledamot
Filip Åvall	Suppleant
Tony Svensson	Suppleant

Valberedning

Ingela Goteman
Ingrid Aulin

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Johansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Renovering fasad plus tak - Även balkong och övriga plåtarbeten tillkommit.
Utbyte tvättmaskin - Byte till större maskin
- 2020 ● Byte värmeväxlare - Bytt i förtid.
- 2022 ● Installation laddstolpar - Subvention 50%
- 2024 ● Modernisering Hiss
- 2025 ● Modernisering rökgasventilation

Planerade underhåll

- 2026 ● Relining

Avtal med leverantörer

Defibrillator	Work Safe i Sverige
El	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Fjärrvärmeservice	Öresundskraft
Hisservice	TKElevator
Inspektion rökgasventilation	BHC Prebrand AB
Vatten och avlopp	NSVA

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggning Soprum, med en andel på 38%.
Samfälligheten förvaltar återvinningsrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften för 2025 höjdes med 5% jämfört med 2024. Föreningens lån omsätts nu med tre års bunden ränta och med 1/3 av totala lånesumman årligen.

Förändringar i avtal

BHC Prebrand och Work Safe är nytillkomna leverantörer.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	937 008	894 837	826 612	782 801
Resultat efter fin. poster	93 692	-363 717	236 252	242 517
Soliditet (%)	46	45	46	45
Yttre fond	79 938	381 115	458 661	263 661
Taxeringsvärde	26 646 000	25 409 000	25 409 000	25 409 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	662	605	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	86,3	85,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 325	6 444	6 543	6 641
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 919	6 031	6 148	6 241
Sparande / kvm totalyta, kr	268	165	285	288
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	6	6	7
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	146	116	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	14	38	28	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	124	189	149	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	4,12	1,77	-
Räntekänslighet (%)	9,11	9,74	10,88	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 310 000	-	-	7 310 000
Upplåtelseavgifter	14 195	-	-	14 195
Fond, yttre underhåll	381 115	-381 115	79 938	79 938
Balanserat resultat	-1 038 363	17 398	-79 938	-1 100 903
Årets resultat	-363 717	363 717	93 692	93 692
Eget kapital	6 303 230	0	93 692	6 396 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 020 965
Årets resultat	93 692
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 938
Totalt	-1 007 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 007 211

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	937 007	894 837
Övriga rörelseintäkter	3	13 487	0
Summa rörelseintäkter		950 494	894 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-288 837	-781 288
Övriga externa kostnader	9	-68 553	-63 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 636	-117 696
Övriga rörelsekostnader		-2 789	0
Summa rörelsekostnader		-600 815	-962 923
RÖRELSERESULTAT		349 679	-68 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 826	17 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-266 813	-312 776
Summa finansiella poster		-255 987	-295 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		93 692	-363 717
ÅRETS RESULTAT		93 692	-363 717

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 769 286	13 005 518
Maskiner och inventarier	12	28 588	32 992
Summa materiella anläggningstillgångar		12 797 874	13 038 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 797 874	13 038 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 108	7 798
Övriga fordringar	13	563 421	403 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 648	19 828
Summa kortfristiga fordringar		588 177	430 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		553 006	506 411
Summa kassa och bank		553 006	506 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 141 182	937 184
SUMMA TILLGÅNGAR		13 939 056	13 975 694

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 324 195	7 324 195
Fond för yttre underhåll		79 938	381 115
Summa bundet eget kapital		7 404 133	7 705 310
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 100 903	-1 038 363
Årets resultat		93 692	-363 717
Summa ansamlad förlust		-1 007 211	-1 402 080
SUMMA EGET KAPITAL		6 396 922	6 303 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 061 500	5 223 140
Summa långfristiga skulder		5 061 500	5 223 140
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 325 640	2 304 000
Leverantörsskulder		41 582	31 021
Skatteskulder		1 705	2 457
Övriga kortfristiga skulder		2 102	3 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	109 606	107 930
Summa kortfristiga skulder		2 480 635	2 449 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 939 056	13 975 694

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	349 679	-68 086
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	240 636	117 696
	590 315	49 610
Erhållen ränta	9 726	18 128
Erlagd ränta	-267 158	-318 093
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 883	-250 356
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 420	-9 355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 016	8 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 479	-251 147
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-140 000	-115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 000	-115 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	194 479	-366 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	883 391	1 249 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 077 869	883 391

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Olympiaärlan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,60 %
Yttertak	3,79 %
Fasader	3,79 %
Balkonger	1,60 %
Fönster	2,61 %
Stamledningar VA	4,17 %
Stamledningar Värme	1,98 %
Styr & övervakning	3,33 %
Ventilation	2,78 %
El	1,67 %
Hissar	2,38 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	811 272	772 632
Hysesintäkter lokaler, moms	73 248	71 808
Hysesintäkter p-plats	43 200	43 200
El	190	0
El, moms	3 292	1 688
Elintäkter laddstolpe moms	1 644	2 736
Övernattnings-/gästlägenhet	1 300	2 200
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	1 176	573
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämnning	-3	-0
Summa	937 007	894 837

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	1 366	0
Återvunnen moms	12 121	0
Summa	13 487	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Hissbesiktning	3 166	12 180
Brandskydd	8 153	0
Gårdkostnader	3 521	1 127
Gemensamma utrymmen	1 398	1 508
Serviceavtal	11 963	5 963
Förbrukningsmaterial	536	577
Summa	28 736	21 354

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 359	1 427
Trapphus/port/entr	6 960	0
Övriga gemensamma utrymmen	666	0
VVS	6 448	1 578
Hissar	0	2 067
Fönster	7 554	-7 304
Mark/gård/utemiljö	16 746	21 313
Summa	47 733	19 081

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	451 882
Summa	0	451 882

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	7 511	7 478
Uppvärmning	164 837	181 992
Vatten	-17 554	47 015
Summa	154 794	236 486

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 092	0
Samfällighetsavgifter	21 782	32 096
Fastighetsskatt	21 700	20 390
Summa	57 574	52 486

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	129	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 576	27 351
Styrelseomkostnader	0	2 915
Fritids och trivselkostnader	1 685	2 527
Föreningskostnader	488	972
Förvaltningsarvode enl avtal	26 815	26 967
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	2 598	860
Korttidsinventarier	0	175
Administration	2 648	2 172
Konsultkostnader	5 555	0
Summa	68 553	63 939

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	266 813	312 776
Summa	266 813	312 776

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 889 594	14 889 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 889 594	14 889 594
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 884 076	-1 770 784
Årets avskrivning	-236 232	-113 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 120 308	-1 884 076
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 769 286	13 005 518
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 560 225</i>	<i>3 560 225</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 846 000	16 209 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 200 000
Summa	26 646 000	25 409 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 000	44 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 000	44 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 008	-6 604
Årets avskrivning	-4 404	-4 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 412	-11 008
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 588	32 992

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 557	26 167
Transaktionskonto	101 644	84 724
Borgo räntekonto	423 219	292 256
Summa	563 421	403 147

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	5 433
Förutbet försäkr premier	14 551	14 092
Upplupna intäkter	997	303
Upplupna ränteintäkter	1 100	0
Summa	16 648	19 828

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,99 %	2 475 000	2 475 000
SEB	2028-10-28	3,19 %	2 164 000	2 249 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,42 %	2 210 640	2 210 640
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,99 %	537 500	592 500
Summa			7 387 140	7 527 140
Varav kortfristig del			2 325 640	2 304 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 812 140 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	97	749
Uppl kostn el	776	618
Uppl kostnad Värme	21 634	21 268
Uppl kostn räntor	7 640	7 985
Förutbet hyror/avgifter	79 459	77 310
Summa	109 606	107 930

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 800 000	12 800 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Örjan Erik Goteman
Ordförande

Malin Göransson
Styrelseledamot

Nils Harry Marcus Ling
Styrelseledamot

Per Jirsved
Styrelseledamot

Stellan Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 11:39

DOCUMENT ID:

HkopdPDpbx

ENVELOPE ID:

SkfqTODDa-g-HkopdPDpbx

DOCUMENT NAME:

Brf Olympiaärlan, 716439-1075 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

69b9d8ea47b23256af4665c21b5cf948fdc460790021ba
d66d7c4813276e2bd935d56f6bf32ccc4f397634b47b03
cdf16485da612de566c52ef96bb806458919

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Örjan Erik Goteman orjangoteman@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:51 23.04.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.87.168
2. STELLAN JOHANSSON stellan.johansson@supermarket.ica.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:08 23.04.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.148
3. PER ARNE MICHAEL JIRSVED per.jirsved@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:17 23.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.149.129
4. Emma Malin Göransson malin.goran@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:56 23.04.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.244.37
5. Nils Harry Marcus Ling macke.ling.ml@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:26 23.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.114.18
6. OLA FREDRIK ANDREAS JOHANSSON fredrik.johansson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:59 27.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.126.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Olympiaärlan
Org.nr. 716439-1075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Olympiaärlan för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Olympiaärlan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.04.2026 11:39

DOCUMENT ID:

rJxoa_DDabe

ENVELOPE ID:

HJiaOPDTWe-rJxoa_DDabe

DOCUMENT NAME:

Olympiaärlan RB 2025 716439-1075.pdf

2 pages

SHA-512:

ae4280877fb42810a27d06b19a4ce3d801308df7324c83
6a7ce0e01ca727952679abfe938d10498f48ebada4c2c1
7b08635edd5aaea24c740ea98b722e1d416d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLA FREDRIK ANDREAS J OHANSSON	Signed	27.04.2026 11:59	eID	Swedish BankID
fredrik.johansson@lr-revis ion.se	Authenticated	27.04.2026 11:58	Low	IP: 79.136.126.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed