

Årsredovisning 2025

Brf Olofsgården

714800-1303



 rJeFiRuqjZx-HyI9oR_qi-g

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Olofsgården

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25 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
Övra Runby 2:179	1960	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 104 bostadsrätter om totalt 5 770 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annette Hofvander	Ordförande
Anna Lena Frantz	Styrelseledamot
Jonas Morin	Styrelseledamot
Marina Larsson	Styrelseledamot
Torbjörn Åhlund	Styrelseledamot
Emma Wallentin	Suppleant
Håkan Svensson	Suppleant

Valberedning

Martin Pernefjord

Hampus Holma

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Caroline Karlsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Arbete på socklarna på fasaden avslutades. Två stycken nedgrävda sopbehållare har installerats.
- 2013** ● Små hål i taken lagades. Fuktskadad rännal i mitten av taket har åtgärdats på alla tre huskroppar. Parkeringsplatserna har målats om.
- 2014** ● Ny lekplats samt sandlåda har installerats. På lyktstolpar vid grillplatsen och lekplatsen har nya lampor installerats.
- 2015** ● Portkod har installerats till portarna, samt ett låst bokningssystem till tvättstugorna.
- 2016** ● Renspolning av köks- och badrumsavlopp. Pannrummet har rivits på pannor, tankar, olja och sand. Ett flertal lampor i källaren har bytts ut till sensorstyrda.
- 2017** ● Omasfaltering av yttergården. Byte från vattenbrunnar till vattenrännor vid garageportarna.
- 2019** ● Ventilationsarbete och byte av samtliga takfläktar. Behållare för matavfall är på plats. Förhöjningar av räcken i trapphus och brytskyddsplåtar på källardörrar. Slamsugning av samtliga brunnar.
- 2021** ● Renspolning av köks- och badrumsavlopp.
- 2022** ● Renspolning av dagvattenbrunnar. Värmeinjustering i fastigheten inklusive byte av samtliga termostater. Påbörjat installation av bergvärme- och solcellsanläggning. Automatiska dörrstängare monterat på samtliga källardörrar.
- 2023** ● Nya takstegar (utomhus) och trapphusstegar (inomhus) installerade. Bergvärme- och solcellsanläggningar idriftsatta.
- 2025** ● Stampsolning . OVK. periodisk kontroll elanläggning

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, telefoni	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elhandel	Telge Energi / Fortum Markets
Elnät	EON
Fastighetsskötsel, städ, utemiljö och teknisk förvaltning	HSB Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Passage- och bokningssystem	Exista Säkerhet AB
Vatten, avlopp, sophämtning	Upplands Väsby kommun
Vinterunderhåll	Sättra gård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften för både lgh, garage, parkering samt förråd med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 603 963	5 951 676	5 390 104	5 451 536
Resultat efter fin. poster	-139 774	-467 770	-315 467	-247 615
Soliditet (%)	28	28	28	27
Yttre fond	6 878 077	6 353 863	5 602 613	5 600 511
Taxeringsvärde	82 817 000	85 580 000	85 580 000	85 580 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 057	954	878	890
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	92,4	91,6	94,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 779	2 917	3 056	3 223
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 779	2 917	3 056	3 223
Sparande / kvm totalyta, kr	360	282	260	214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	100	99	108	112
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	50	66	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	55	46	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	204	220	308
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	3,70	3,59	1,37
Räntekänslighet (%)	2,63	3,06	3,48	3,62

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 el (totalt 250 403 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Beräknad förlust för året var ca -700 000 men vi stannade på - ca 140 000 kr. Till stor del beror det på att vi inte har fått våra mark behållare till FNI (fastighetsnära insamlingen). Höjning skedde 2025 med 10 % . Höjning även i 2026 kan behövas för att täcka alla driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	598 000	-	-	598 000
Upplåtelseavgifter	925 000	-	-	925 000
Fond, yttre underhåll	6 353 863	-	524 214	6 878 077
Balanserat resultat	-503 938	-467 770	-524 214	-1 495 923
Årets resultat	-467 770	467 770	-139 774	-139 774
Eget kapital	6 905 154	0	-139 774	6 765 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 495 923
Årets resultat	-139 774
Totalt	-1 635 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-386 967
Balanseras i ny räkning	-2 048 729
	-1 635 696

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	6 603 963	5 951 676
Övriga rörelseintäkter	3	105 108	5 846
Summa rörelseintäkter		6 709 071	5 957 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 899 830	-3 342 699
Övriga externa kostnader	9	-279 629	-364 644
Personalkostnader	10	-242 398	-265 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 829 712	-1 819 867
Summa rörelsekostnader		-6 251 569	-5 793 075
RÖRELSERESULTAT		457 502	164 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 820	5 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-600 096	-638 149
Summa finansiella poster		-597 276	-632 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 774	-467 770
ÅRETS RESULTAT		-139 774	-467 770

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	20 479 254	22 293 390
Markanläggningar	13	127 476	140 232
Maskiner och inventarier	14	17 103	19 923
Summa materiella anläggningstillgångar		20 623 833	22 453 545
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 623 833	22 453 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 880	27 297
Övriga fordringar	15	265 045	260 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	388 992	311 182
Summa kortfristiga fordringar		683 917	599 088
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 753 822	1 678 984
Summa kassa och bank		2 753 822	1 678 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 437 739	2 278 072
SUMMA TILLGÅNGAR		24 061 572	24 731 617

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll		6 878 077	6 353 863
Summa bundet eget kapital		8 401 077	7 876 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 495 923	-503 938
Årets resultat		-139 774	-467 770
Summa fritt eget kapital		-1 635 696	-971 709
SUMMA EGET KAPITAL		6 765 381	6 905 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 862 310	15 662 310
Summa långfristiga skulder		14 862 310	15 662 310
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 170 312	1 170 312
Leverantörsskulder		428 191	157 108
Skatteskulder		18 986	15 620
Övriga kortfristiga skulder		48 829	33 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	767 564	787 609
Summa kortfristiga skulder		2 433 882	2 164 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 061 572	24 731 617

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	457 502	164 448
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 829 712	1 819 867
	2 287 214	1 984 315
Erhållen ränta	2 820	5 931
Erlagd ränta	-606 591	-639 672
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 683 443	1 350 574
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 829	92 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	276 224	-49 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 874 838	1 393 703
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 074 838	593 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 678 984	1 085 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 753 822	1 678 984

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Olofsgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,50 %
Om- och tillbyggnad	3,33 - 10,00 %
Markanläggningar	4,00 %
Installationer	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 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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 844 652	5 273 077
Hysesintäkter, p-platser	477 763	389 167
Hysesintäkter, lokaler	732	655
Övriga intäkter	30 413	56 837
El	250 403	231 940
Summa	6 603 963	5 951 676

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Övriga intäkter	500	0
Försäkringsersättning	104 607	5 847
Summa	105 108	5 846

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	383 163	278 411
Städning	111 067	122 900
Besiktning och service	158 280	65 420
Trädgårdsarbete	307 649	246 923
Övrigt	0	7 513
Snöskottning	84 671	104 480
Summa	1 044 830	825 646

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	54 106	118 332
Rep Underhåll	0	3 125
Rep Hyreslägenheter/bostäder	41 889	4 674
Tvättstuga	26 379	69 103
Rep Trapphus/port/entr	0	2 069
Rep Övriga gemensamma utrymmen	21 489	17 188
Rep El/Installation	0	8 575
Tak	15 413	0
Fasader	10 000	0
Rep Gård/markytor	650	0
Rep Garage och p-platser	3 343	0
Rep försäkringskada	138 880	25 865
Summa	312 149	248 931

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	114 000	209 496
Planerat underhåll installationer	242 946	0
Planerat underhåll markytor	30 021	0
Planerat underhåll garage och p-platser	0	66 290
Summa	386 967	275 786

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Elavgifter	-60 999	-60 690
Fastighetsel	635 823	632 357
Uppvärmning	274 680	291 063
Vatten	429 176	317 006
Sophämtning	248 507	214 105
Summa	1 527 187	1 393 841

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	165 073	157 681
Kabel-TV	272 159	265 494
Fastighetsskatt	191 466	175 320
Summa	628 698	598 495

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	35 419	36 929
Övriga förvaltningskostnader	90 781	163 675
Juridiska kostnader	0	1 375
Revisionsarvoden	16 875	30 000
Ekonomisk förvaltning	136 555	132 665
Summa	279 629	364 644

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	183 800	206 200
Övriga arvoden	3 400	0
Sociala avgifter	54 198	59 665
Övriga personalkostnader	1 000	0
Summa	242 398	265 865

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	600 032	638 004
Övriga räntekostnader	64	145
Summa	600 096	638 149

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 001 372	55 001 372
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 001 372	55 001 372
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 707 982	-30 903 691
Årets avskrivning	-1 814 136	-1 804 291
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 522 118	-32 707 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 479 254	22 293 390
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>274 000</i>	<i>274 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 217 000	60 580 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	25 000 000
Summa	82 817 000	85 580 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 750	318 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	318 750	318 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-178 518	-165 762
Årets avskrivning	-12 756	-12 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-191 274	-178 518
Utgående restvärde enligt plan	127 476	140 232

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 023	45 023
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 023	45 023
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 100	-22 280
Årets avskrivning	-2 820	-2 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 920	-25 100
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 103	19 923

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	265 045	260 609
Summa	265 045	260 609

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 792	114 342
Fastighetsskötsel	0	47 188
Försäkringspremier	68 986	68 494
Kabel-TV	44 366	44 388
Förvaltning	37 848	36 770
Summa	388 992	311 182

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	4,05 %	1 592 400	1 792 400
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,70 %	2 217 427	2 217 427
Stadshypotek AB	2026-01-30	4,20 %	3 772 054	3 972 054
Stadshypotek AB	2026-01-30	4,20 %	672 749	872 749
Stadshypotek AB	2027-12-30	4,05 %	3 027 498	3 227 498
Stadshypotek AB	2027-07-30	3,61 %	2 316 096	2 316 096
Stadshypotek AB	2032-07-30	3,73 %	2 434 398	2 434 398
Summa			16 032 622	16 832 622
Varav kortfristig del			1 170 312	1 170 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 508 313 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 390
Städning	9 493	0
El	71 343	86 164
Uppvärmning	32 882	30 457
Kabel-TV	0	300
Utgiftsräntor	78 219	84 714
Förutbetalda avgifter/hyror	559 377	557 584
Beräknat revisionsarvode	16 250	15 000
Summa	767 564	787 609

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 985 000	39 985 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Upplands Väsby

Anna Lena Frantz
Styrelseledamot

Annette Hofvander
Ordförande

Jonas Morin
Styrelseledamot

Marina Larsson
Styrelseledamot

Torbjörn Åhlund
Styrelseledamot

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

Caroline Karlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 08:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2026 13:16

DOCUMENT ID:

Hyl9oR_qi-g

ENVELOPE ID:

rJeFiRuqjZx-Hyl9oR_qi-g

DOCUMENT NAME:

Brf Olofsgården, 714800-1303 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6b7bde57b8a0698f696bf4e9c5240d78e4d3cd75430ebe
a0d9507e4e8a2b9bf4eeb4fd7da6e8938c8147782ff22d2
6b07b586873f7830d0c426c83fafd1899a5

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. TORBJÖRN ÅHLUND ppucke@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:21 01.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.133
2. ANNETTE HOFVANDER ah1@textaform.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:52 01.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.98
3. ANNA LENA FRANTZ annalenafrantz@yahoo.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:55 01.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.140.177
4. MARINA LARSSON marina_lar@yahoo.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:49 01.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.249
5. SVEN JONAS HAMPUS M ORIN morin.jonass@outlook.co m	 Signed Authenticated	01.04.2026 23:17 01.04.2026 23:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.197.48
6. CAROLINE KARLSSON caroline@admica.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:04 02.04.2026 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.84.11

* 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 Olofsgården

Org.nr 714800-1303

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olofsgården för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Upplands Väsby 2026-04-

Caroline Karlsson, Admica AB

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 08:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 01.04.2026 13:16

DOCUMENT ID:

rJqiRd9obe

ENVELOPE ID:

ByFsAd5jWl-rJqiRd9obe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 osignerad 2604.pdf

2 pages

SHA-512:

06db0062da5736812f58edd73c14c5cb0582d8bef04e67
32d7bcdfb2a4da730b0cc55d1412e8f6f9e48c026f05214
73d3e797b3fde2218836e6f65de65193714

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE KARLSSON caroline@admica.se	Signed Authenticated	02.04.2026 08:04 02.04.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.84.11

* 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