

Årsredovisning
för
Brf Övre Husargatan 27
769607-2102

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Övre Husargatan 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-02-14

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-12-10.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Michael Andersson	ledamot, ordförande
Carina Ekstedt	ledamot
Monica Ahlström	ledamot
Daniel Simonsson	ledamot
Stig Eriksson	suppleant
Henrik Otterstedt	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit i 5 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Karin Omsén

Hans Ramér

KF

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kommendantsängen 10:5 med adress Övre Husargatan 27. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus i 6 våningar, omfattande 11 bostadsrätter, men en sammanlagd bostadsarea om 1 165 m², samt 1 lokal om 160m².

Därtill finns en tillbyggnad med en tvättstuga och ett förråd.

Fastigheten är försäkrad genom If Skadeförsäkring. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	3 rok	10
	6 rok	1

Årets in- och utbetalningar

	2020	2019
Ingående kassasaldo	1 469 848	1 498 289
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 094 088	970 505
Förändring kortfristiga fordringar	32 383	0
Förändring kortfristiga skulder	0	9 904
	1 126 471	980 409
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	592 030	770 519
Räntekostnader/finansiella kostnader	124 272	149 740
Förändring kortfristiga fordringar	0	30 116
Förändring kortfristiga skulder	45 526	0
Amortering av föreningens lån	46 000	46 000
Förändring anskaffningstillgångar	0	12 475
	807 828	1 008 850
Årets kassaförändring	318 643	-28 441
Utgående kassasaldo	1 788 491	1 469 848

På grund av regelverken (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har följande arbeten genomförts:

Undersökning har gjorts av grunden.

Diverse ventilationsarbeten har utförts.

Målning av tak.

Hyresrabatt har getts till Gympro pga Corona pandemin. Statlig ersättning har erhållits för detta.

Övrig information

En gemensam städ- och julstöksdag har genomförts under året.

Medlemsinformation

Föreningens 11 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 18 medlemmar vid årets ingång och 18 medlemmar vid årets utgång.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 094	970	945	1 002
Resultat efter finansiella poster tkr	225	-103	172	199
Soliditet (%)	57,19	56,59	56,71	56,11
Lån / m ² bostadsyta kr	8 947	8 987	9 027	9 066
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,19	1,43	1,42	1,50
Genomsnittlig årsavgift m ²	666	678	678	678
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	25	36	34	29
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	82	92	104	96
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	32	30	30	29

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 958 321	600 009	390 970	-893 239	-103 051	13 953 010
Disposition av föregående års resultat:			125 900	-228 951	103 051	0
Ianspråktagande ur underhållsfond			-262 500	262 500		0
Årets resultat					225 299	225 299
Belopp vid årets utgång	13 958 321	600 009	254 370	-859 690	225 299	14 178 309

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-859 690
årets vinst	225 299
	-634 391
behandlas så att	
Reservering till underhållsfond enligt stadgar	125 900
i ny räkning överföres	-760 291
	-634 391

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 028 812	968 167
Övriga rörelseintäkter	3	65 276	2 339
Summa rörelseintäkter		1 094 088	970 506
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-322 026	-462 000
Driftskostnader	5	-168 477	-194 876
Förvaltningskostnader	6	-101 529	-101 817
Personalkostnader	7	2	-11 827
Avskrivningar		-152 487	-153 297
Summa rörelsekostnader		-744 517	-923 817
Rörelseresultat		349 571	46 689
Finansiella poster			
Räntekostnader		-124 272	-149 740
Summa finansiella poster		-124 272	-149 740
Resultat efter finansiella poster		225 299	-103 051
Resultat före skatt		225 299	-103 051
Årets resultat		225 299	-103 051

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 972 967	23 122 959
Maskiner och inventarier	9	7 485	9 980
Summa materiella anläggningstillgångar		22 980 452	23 132 939
Summa anläggningstillgångar		22 980 452	23 132 939
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		107	30 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 145	21 953
Summa kortfristiga fordringar		20 252	52 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 788 491	1 469 848
Summa kassa och bank		1 788 491	1 469 848
Summa omsättningstillgångar		1 808 743	1 522 483
SUMMA TILLGÅNGAR		24 789 195	24 655 422

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 558 330	14 558 330
Underhållsfond		254 370	390 970
Summa bundet eget kapital		14 812 700	14 949 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-859 690	-893 239
Årets resultat		225 299	-103 051
Summa fritt eget kapital		-634 391	-996 290
Summa eget kapital		14 178 309	13 953 010
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	6 000 000	10 424 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	10 424 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	4 424 000	46 000
Leverantörsskulder		26 542	34 600
Skatteskulder		3 492	35 538
Övriga skulder		13 027	11 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	143 825	150 806
Summa kortfristiga skulder		4 610 886	278 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 789 195	24 655 422

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	776 067	790 353
Hysesintäkt lokaler	203 142	157 810
Utfakturerat Va,El	17 395	11 952
IT-avgifter	32 208	8 052
	1 028 812	968 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	1 182	2 324
Övriga intäkter	14	15
Erhållna bidrag	64 080	0
	65 276	2 339

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	35 409	34 837
Fastighetsförsäkring	22 878	22 293
Reparationer fastighet	97 071	48 384
Underhåll fastighet	22 204	262 435
Fastighetsstädning	20 523	7 998
Väghållning/snöörjning	2 043	1 858
Jourkostnader	0	2 284
Gemensamhetsanläggning	54 096	51 189
Kabel-TV	33 310	18 304
Bredband	34 491	12 418
	322 025	462 000

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	29 529	42 156
Fjärrvärme	95 649	106 667
Vatten/Avlopp	37 915	35 706
Sophämtning/återvinning	5 384	10 347
	168 477	194 876

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Port-/Hisstelefon	5 067	5 006
Revisionskostnader	13 729	12 932
Ekonomisk förvaltning	17 955	17 660
Konsultarvoden	58 856	61 495
Administrativa kostnader	5 922	4 723
	101 529	101 816

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	0	9 000
Sociala kostnader	-2	2 827
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	-2	11 827

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 059 000	24 059 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 059 000	24 059 000
Ingående avskrivningar	-936 041	-786 049
Årets avskrivningar	-149 992	-149 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 086 033	-936 041
Utgående redovisat värde	22 972 967	23 122 959
Taxeringsvärden byggnader	17 425 000	17 425 000
Taxeringsvärden mark	24 544 000	24 544 000
	41 969 000	41 969 000
Bokfört värde byggnader	13 349 367	13 499 359
Bokfört värde mark	9 623 600	9 623 600
	22 972 967	23 122 959

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 632	124 157
Inköp		12 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 632	136 632
Ingående avskrivningar	-126 652	-123 347
Årets avskrivningar	-2 495	-3 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 147	-126 652
Utgående redovisat värde	7 485	9 980

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,810	2025-03-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,980	2021-09-30	943 000	989 000
Stadshypotek	0,880	2021-03-04	3 481 000	3 481 000
Stadshypotek	1,830	2022-03-01	3 000 000	3 000 000
			10 424 000	10 470 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 424 000	46 000
Amortering åren 2-5			184 000	
Amortering efter år 5			10 194 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker hos bank.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	11 828	11 830
Upplupna räntekostnader	10 133	13 030
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	71 469	72 813
Revisorsringen	10 216	7 257
Revisionsarvode	13 427	13 125
Göteborgs Energi AB	13 631	17 271
E-on	3 695	1 820
Göteborgs stad kretslopp	9 426	8 534
HSB Brf Slottskogen	0	5 126
	143 825	150 806

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 967 000	15 967 000
	15 967 000	15 967 000

Göteborg den 17 / 11 2021

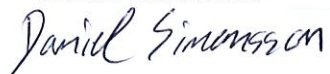
Michael Andersson



Carina Ekstedt



Daniel Simonsson



Monica Ahlström



Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 11 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Övre Husargatan 27

Organisationsnummer 769607-2102

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Övre Hussargatan 27 för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 jag 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 Övre Husargatan 27 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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.

Göteborg den 19 / 5 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor