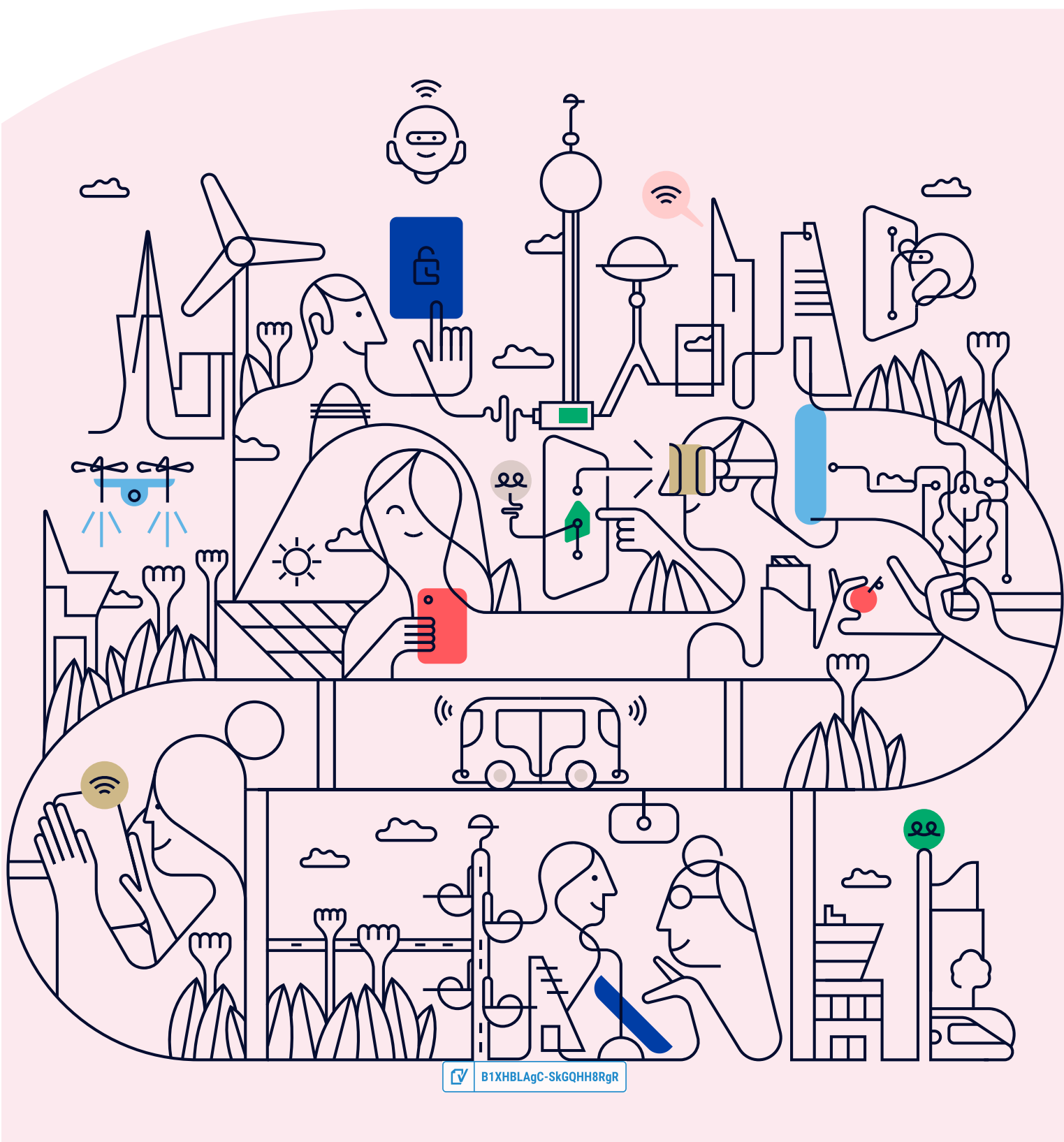




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Öfvre Husaren

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10 hos Bolagsverket

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning  | Förvärv | Kommun   |
|-----------------------|---------|----------|
| Kommendantsängen 7:19 | 2007    | Göteborg |
| Kommendantsängen 7:20 | 2007    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 900 kvm och 4 lokaler om 465 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2365 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Magnus Lundgren    | Ordförande      |
| Erik Johansson     | Styrelseledamot |
| Henrik Bäckström   | Styrelseledamot |
| Johanna Bengtsson  | Styrelseledamot |
| Kristin Mari Riera | Styrelseledamot |
| Kristina Stenvall  | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av två i Styrelsen

### Revisorer

Peter Larsson    Revisor    Zebub AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Bullerfönster - Nya bullerfönster och balkongdörrar mot Övre Husargatan
- 2014** ● Tvättstugor - Renovering och nya maskiner  
Hissar - Nya hissar
- 2015** ● Spillrör - Nya rör i källare och relining  
Fönster renovering - Fönster mot innergård
- 2016** ● Värmesystem och radiatorer - Full genom gång av värmesystem
- 2019** ● Fiber - Installation av fiber
- 2020** ● Nytt ventilationssystem - Installation av 8 nya takfläktar
- 2022** ● Omläggning av tak och fasadrenovering - Nytt tak och fogning av tegelfasad mot gatan

### Planerade underhåll

- 2024** ● Relining avloppsstammar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen beslutade om en 20% avgiftshöjning från och med 1 jan 2024.

#### Förändringar i avtal

Ny leverantör städ är Sverige och Co. Ny leverantör Fastighetsskötsel är Wallins Fastighetsservice.

#### Övriga uppgifter

Restaurang Crêperie och Logi upphörde med sin verksamhet och nytt kontrakt har skrivits med Cuisine Libanaise.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 540 825  | 2 438 090  | 2 455 856  | 2 359 082  |
| Resultat efter fin. poster                         | -104 358   | -2 424 928 | 599 465    | -359 623   |
| Soliditet (%)                                      | 16         | 16         | 23         | 21         |
| Yttre fond                                         | 239 854    | 480 000    | 240 000    | 750 752    |
| Taxeringsvärde                                     | 67 039 000 | 67 039 000 | 65 796 000 | 65 796 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 710        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 50,4       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 13 504     | 13 504     | 13 064     | 13 339     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 10 381     | 10 381     | 10 042     | 10 254     |
| Sparande per kvm totalyta                          | 169        | 248        | 364        | 384        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 21         | 28         | 17         | 15         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 131        | 130        | 117        | 89         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 45         | 40         | 37         | 36         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 197        | 197        | 171        | 139        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,98       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 19,01      | -          | -          | -          |

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 35 848 623       | -                                            | -                               | 35 848 623       |
| Upplåtelseavgifter       | 2 416 257        | -                                            | -                               | 2 416 257        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 480 000          | -                                            | -240 146                        | 239 854          |
| Uppskrivningsfond        | 20 358 234       | -145 536                                     | -                               | 20 212 698       |
| Balanserat resultat      | -51 687 284      | -2 424 928                                   | 385 682                         | -53 726 530      |
| Årets resultat           | -2 424 928       | 2 424 928                                    | -104 358                        | -104 358         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>4 990 902</b> | <b>-145 536</b>                              | <b>41 178</b>                   | <b>4 886 545</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -53 486 676        |
| Årets resultat                                                     | -104 358           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | - 239 854          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-53 830 888</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 239 694            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>           | <b>-53 591 194</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 540 825         | 2 438 090         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 19 001            | 25 004            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 559 826</b>  | <b>2 463 094</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 438 244        | -3 842 486        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -176 020          | -220 634          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -65 707           | -61 764           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -265 236          | -264 346          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 945 208</b> | <b>-4 389 231</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>614 618</b>    | <b>-1 926 137</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 14 755            | 3 170             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -733 731          | -501 962          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-718 976</b>   | <b>-498 791</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-104 358</b>   | <b>-2 424 928</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-104 358</b>   | <b>-2 424 928</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 16, 18 | 28 837 784        | 29 096 048        |
| Maskiner och inventarier                      | 13         | 65 654            | 72 626            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>28 903 438</b> | <b>29 168 674</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |            | <b>28 903 438</b> | <b>29 168 674</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |            | 67 460            | 49 818            |
| Övriga fordringar                             | 14         | 124 590           | 459 942           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15         | 0                 | 23 504            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>192 050</b>    | <b>533 264</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| SBC klientmedel i SHB                         |            | 1 275 266         | 646 048           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 275 266</b>  | <b>646 048</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |            | <b>1 467 316</b>  | <b>1 179 312</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>30 370 754</b> | <b>30 347 986</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 38 279 880         | 38 279 880         |
| Uppskrivningsfond                            |     | 20 212 698         | 20 358 234         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 239 854            | 480 000            |
| Kapitaltillskott                             |     | -15 000            | -15 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>58 717 432</b>  | <b>59 103 114</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -53 726 530        | -51 687 284        |
| Årets resultat                               |     | -104 358           | -2 424 928         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-53 830 888</b> | <b>-54 112 212</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 886 545</b>   | <b>4 990 902</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 12 125 500         | 18 188 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 125 500</b>  | <b>18 188 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 12 425 000         | 6 362 500          |
| Leverantörsskulder                           |     | 114 853            | 53 130             |
| Skatteskulder                                |     | 246 020            | 231 690            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 222 402            | 251 266            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 350 434            | 270 498            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>13 358 709</b>  | <b>7 169 084</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>30 370 754</b>  | <b>30 347 986</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                             | 2023             | 2022              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                              | <b>614 618</b>   | <b>-1 926 137</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                             |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                                 | 265 236          | 264 346           |
|                                                                                     | <b>879 854</b>   | <b>-1 661 791</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 14 755           | 3 170             |
| Erlagd ränta                                                                        | -678 377         | -453 400          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>216 232</b>   | <b>-2 112 020</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                                  |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                                   | -851             | -58 480           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                      | 71 771           | -840              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>287 152</b>   | <b>-2 171 340</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                        | 0                | 800 000           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                      | <b>0</b>         | <b>800 000</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             | <b>287 152</b>   | <b>-1 371 340</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                               | <b>988 113</b>   | <b>2 359 454</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                                 | <b>1 275 266</b> | <b>988 113</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Öfvre Husaren 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, 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             | 1,05 - 5 % |
| Okänt konto: 1210   | 8,33 %     |
| Om- och tillbyggnad | 1,05 %     |

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 1 589 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        | 1 230 444        | 1 230 369        |
| Hysesintäkter bostäder      | 99 284           | 97 704           |
| Hysesintäkter lokaler       | 1 073 238        | 1 011 970        |
| Deb. fastighetsskatt        | 32 316           | 0                |
| Bredband                    | 63 294           | 63 000           |
| Vatten                      | 25 896           | 24 513           |
| Övriga intäkter             | 1 030            | 0                |
| Dröjsmålsränta              | 483              | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 1 575            | 9 660            |
| Överlåtelseavgift           | 2 626            | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 0                | 805              |
| Vidarefakturerade kostnader | 10 641           | 0                |
| Öres- och kronutjämnin      | -2               | 68               |
| <b>Summa</b>                | <b>2 540 825</b> | <b>2 438 090</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023          | 2022          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader       | 0             | 14 544        |
| Elstöd                      | 11 294        | 0             |
| Övriga intäkter             | 3 720         | 6 524         |
| Återbäring försäkringsbolag | 3 987         | 3 936         |
| <b>Summa</b>                | <b>19 001</b> | <b>25 004</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 93 159         | 69 837         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0              | 33 456         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 5 350          | 0              |
| Städning utöver avtal                   | 5 938          | 14 638         |
| Sotning                                 | 0              | 13 136         |
| Hissbesiktning                          | 4 296          | 4 002          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 5 031          | 0              |
| Brandskydd                              | 2 120          | 3 623          |
| Myndighetstillsyn                       | 4 526          | 0              |
| Gårdkostnader                           | 2 005          | 5 246          |
| Gemensamma utrymmen                     | 0              | 1 263          |
| Snöröjning/sandning                     | 14 907         | 1 020          |
| Serviceavtal                            | 7 500          | 7 500          |
| Fordon                                  | 0              | 209            |
| Förbrukningsmaterial                    | 5 530          | 7 052          |
| <b>Summa</b>                            | <b>150 362</b> | <b>160 982</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 1 800          | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 4 052          | 0              |
| Tvättstuga                   | 2 325          | 6 350          |
| Trapphus/port/entr           | 28 600         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 6 299          | 4 939          |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0              | 3 605          |
| VVS                          | 194 938        | 73 741         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 2 500          |
| Ventilation                  | 3 125          | 0              |
| Elinstallationer             | 1 875          | 32 419         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 17 110         |
| Hissar                       | 4 539          | 5 986          |
| Vattenskada                  | 0              | 17 693         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 3 782          |
| <b>Summa</b>                 | <b>247 553</b> | <b>168 125</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2023           | 2022             |
|------------------|----------------|------------------|
| Entr/trapphus    | 0              | 139 125          |
| Lås              | 3 383          | 0                |
| VVS              | 87 567         | 0                |
| Ventilation      | 53 181         | 0                |
| Elinstallationer | 95 563         | 0                |
| Hiss             | 0              | 3 125            |
| Tak              | 0              | 2 605 900        |
| <b>Summa</b>     | <b>239 694</b> | <b>2 748 150</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 49 605         | 65 476         |
| Uppvärmning             | 309 263        | 306 676        |
| Vatten                  | 106 919        | 94 880         |
| Sophämtning/renhållning | 73 564         | 61 615         |
| <b>Summa</b>            | <b>539 351</b> | <b>528 646</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 42 362         | 37 456         |
| Kabel-TV               | 0              | 6 496          |
| Bredband               | 94 862         | 70 671         |
| Fastighetsskatt        | 124 060        | 121 960        |
| <b>Summa</b>           | <b>261 284</b> | <b>236 583</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 988            | 1 251          |
| Tele- och datakommunikation                        | 600            | 600            |
| Juridiska åtgärder                                 | 27 350         | 0              |
| Inkassokostnader                                   | 515            | 512            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 6 625          | 6 625          |
| Styrelseomkostnader                                | 2 824          | 5 064          |
| Fritids och trivselkostnader                       | 5 282          | 265            |
| Föreningskostnader                                 | 2 501          | 2 570          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 51 040         | 49 602         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 3 676          | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 2 364          | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 8 674          | 0              |
| Administration                                     | 4 373          | 18 061         |
| Konsultkostnader                                   | 53 940         | 130 814        |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 5 270          | 5 270          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>176 020</b> | <b>220 634</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 50 000        | 47 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 15 707        | 14 764        |
| <b>Summa</b>        | <b>65 707</b> | <b>61 764</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 732 506        | 501 828        |
| Dröjsmålsränta                     | 1 225          | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 80             |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 54             |
| <b>Summa</b>                       | <b>733 731</b> | <b>501 962</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>                          | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b>  |
|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>                     |                   |                    |
| Ingående                                                 | 9 753 704         | 9 753 704          |
| Årets inköp                                              | 0                 | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>            | <b>9 753 704</b>  | <b>9 753 704</b>   |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                           |                   |                    |
| Ingående                                                 | - 1 015 890       | - 903 411          |
| Årets avskrivning                                        | - 112 728         | - 112 480          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                  | <b>-1 128 618</b> | <b>- 1 015 890</b> |
| <b>Akkumulerad uppskrivning</b>                          |                   |                    |
| Ingående                                                 | 21 902 374        | 21 902 374         |
| Ingående avskrivning på uppskrivet belopp                | - 1 544 139       | - 1 399 245        |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp                   | - 145 536         | - 144 894          |
| <b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>20 212 699</b> | <b>20 358 234</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>                    | <b>28 837 783</b> | <b>29 096 048</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>               | <i>10 872 001</i> | <i>10 872 001</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                   |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                   | 26 920 000        | 26 920 000         |
| Taxeringsvärde mark                                      | 40 119 000        | 40 119 000         |
| <b>Summa</b>                                             | <b>67 039 000</b> | <b>67 039 000</b>  |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 297 187           | 297 187           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>297 187</b>    | <b>297 187</b>    |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -224 561          | -217 589          |
| Avskrivningar                           | -6 972            | -6 972            |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-231 533</b>   | <b>-224 561</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>65 654</b>     | <b>72 626</b>     |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                            | 124 590        | 110 823        |
| Klientmedel                            | 0              | 342 065        |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0              | 7 054          |
| <b>Summa</b>                           | <b>124 590</b> | <b>459 942</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31    |
|------------------------|------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 0          | 23 504        |
| <b>Summa</b>           | <b>0</b>   | <b>23 504</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-01-28               | 4,79 %                  | 6 362 500           | 6 362 500           |
| Swedbank              | 2027-05-25               | 2,45 %                  | 6 062 500           | 6 062 500           |
| Swedbank              | 2024-05-24               | 1,96 %                  | 6 062 500           | 6 062 500           |
| Handelsbanken         | 2030-04-30               | 2,77 %                  | 6 063 000           | 6 063 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>24 550 500</b>   | <b>24 550 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 425 000          | 6 362 500           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 550 500 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     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor       | 114 100        | 58 746         |
| Förutbet hyror/avgifter | 236 334        | 211 752        |
| <b>Summa</b>            | <b>350 434</b> | <b>270 498</b> |

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 35 000 000 | 35 000 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

En ny underhållsplan har upprättats som gäller 2024-2073. Utgifterna per år för underhåll är beräknat till 577,000 fram till 2073. Det planeras en stor åtgärd 2024 vilken är relining av avloppsrör. Vi beräknar att vi kommer ta nya lån på drygt 2,000,000 för detta.

Efter 2024 är de stora åtgärden som ska planeras:

2035 Fönsterbyte (mot gården)

2054 Nya hissar

2060 Stambyte

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Erik Johansson  
Styrelseledamot

---

Henrik Bäckström  
Styrelseledamot

---

Johanna Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Kristin Mari Riera  
Styrelseledamot

---

Kristina Stenvall  
Styrelseledamot

---

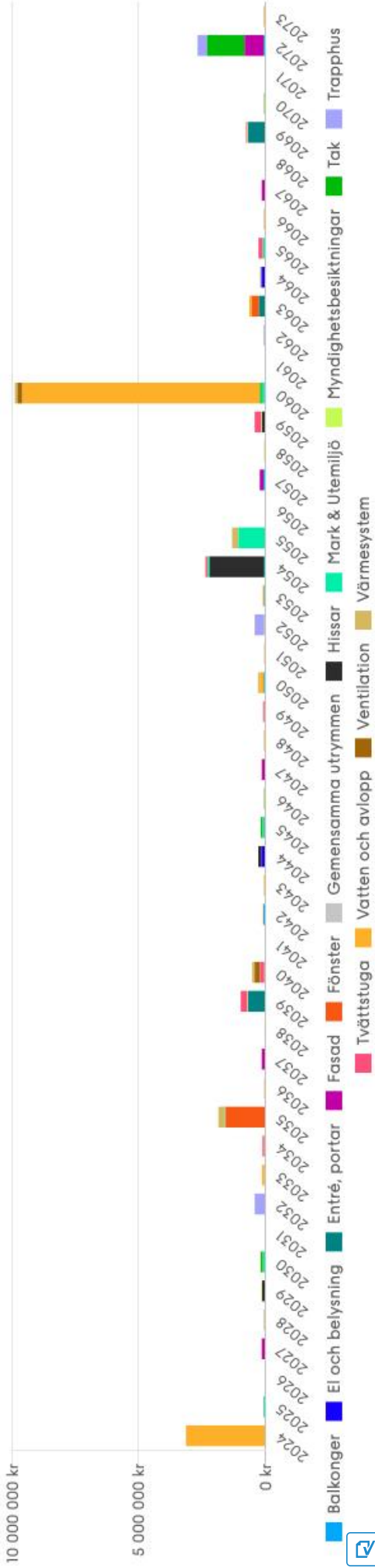
Magnus Lundgren  
Ordförande

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

---

Zebub AB  
Peter Larsson  
Revisor

Kostnad per år



Kostnad ⓘ

28 875 000 kr

577 000 kr per år

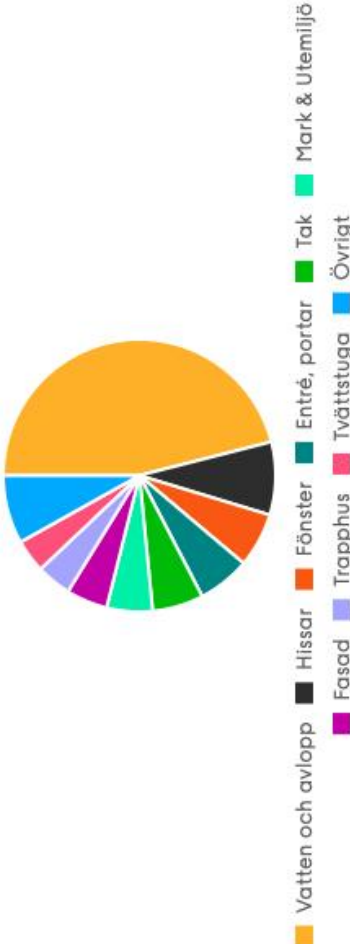
244 kr per år och m²

Underhållsskuld ⓘ

0 kr

0 kr per m²

Kostnad per kategori



Kostnad per status





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.04.2024 18:42

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 18.04.2024 10:09

DOCUMENT ID:  
SkGQHH8RgR

ENVELOPE ID:  
B1XHBLAGC-SkGQHH8RgR

DOCUMENT NAME:  
Brf Öfvre Husaren, 769611-6214 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                             | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. MAGNUS LUNDGREN<br>magnuslundgren@hotmail.com      | Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 10:14<br>18.04.2024 10:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/10/15)<br>IP: 98.128.188.116 |
| 2. JOHANNA BENGTTSSON<br>jce.bengtsson@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 10:24<br>18.04.2024 10:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/08/05)<br>IP: 94.234.104.160 |
| 3. KRISTIN MARI RIERA<br>kristin.maririera@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 10:33<br>18.04.2024 10:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/07/27)<br>IP: 62.88.128.105  |
| 4. KRISTINA STENVALL<br>kristina-maria@hotmail.com    | Signed<br>Authenticated | 19.04.2024 05:13<br>19.04.2024 05:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/12/13)<br>IP: 213.80.100.79  |
| 5. Henrik Gustav Bäckström<br>Backstrom92@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 20.04.2024 17:58<br>18.04.2024 10:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/07/21)<br>IP: 213.80.100.82  |
| 6. Erik Johansson<br>erikaxeljohansson88@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 20.04.2024 17:59<br>20.04.2024 17:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/10/14)<br>IP: 90.233.219.226 |
| 7. Hans Peter Larsson<br>peter.larsson@zebub.se       | Signed<br>Authenticated | 20.04.2024 18:42<br>20.04.2024 18:41 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/12/08)<br>IP: 90.227.154.248 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 årsstämman i Bostadsrättsföreningen Öfvre Husaren 769611-6214

Org. Nr 769611-6214

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Öfvre Husaren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsens gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlande informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för Brf Öfvre Husaren och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2024-04-

Peter Larsson

Av föreningen vald revisor