



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Övre Majorsgatan 10



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Övre Majorsgatan. Föreningens andel är 21,5 procent. Samfälligheten förvaltar innergård.

Styrelsen

Tim Thegerström	Ordförande
Johan Nicander	Ledamot
Marcus Andréa Rosendahl	Ledamot
Simon Alexander Stoli Wängberg	Ledamot
Ida Svengård	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision AB
----------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 7:3	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

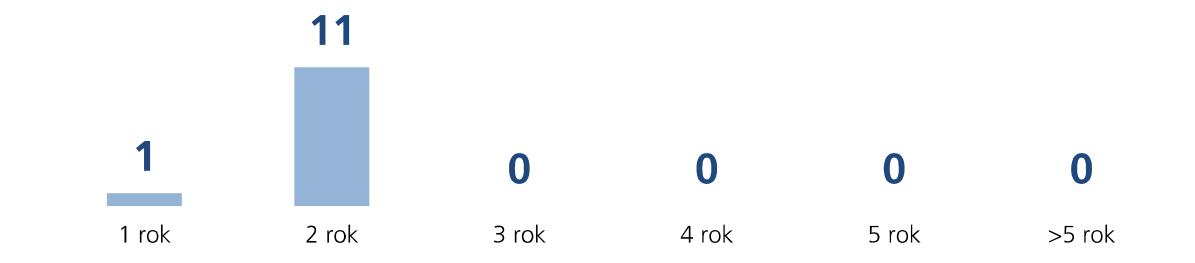
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 694 m², varav 684 m² utgör boyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Telia	5 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolade & inspekterade stående stammar	2022
Relining stammar källare	2022
bytt tak B hus	2021
målat fönster & balkonger	2021
Bytt fasadbelysning	2021
Tvätt och målning fasad	2021
vindsbyggnation uppgång B	2021
målat tak	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

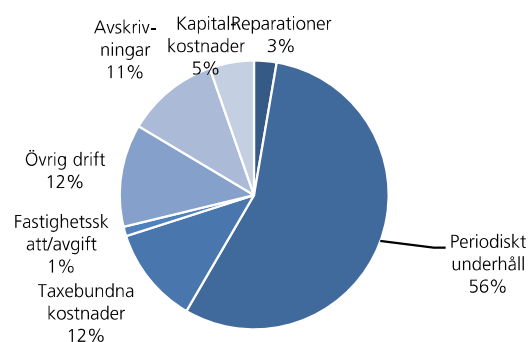
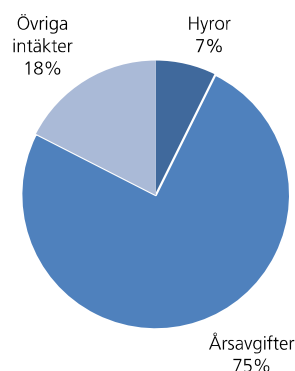
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 708	376 437
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	619 468	512 769
Finansiella intäkter	453	0
Minskning kortfristiga fordringar	325 909	0
Ökning av långfristiga skulder	2 954 187	0
Ökning av kortfristiga skulder	59 928	0
	3 959 945	512 769
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 490 313	412 191
Finansiella kostnader	94 908	54 624
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 865
Minskning av långfristiga skulder	0	47 979
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 839
	1 585 220	540 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 723 433	348 708
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 374 725	-27 729

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se tekniska planen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	662	676
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 541	4 529	4 457	4 511
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 999	6 680	6 751	6 819
Elkostnad/m ² totalyta	106	66	81	78
Värmekostnad/m ² totalyta	142	116	124	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	44	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	79	81	80
Soliditet (%)	62	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 163	-152	-113	-105
Nettoomsättning (tkr)	511	511	497	507

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 684 m² bostäder och 10 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 720 996	0	0	14 720 996
Kapitaltillskott	1 256 875	0	0	1 256 875
Fond för yttre underhåll	655 858	58 455	13 200	584 203
S:a bundet eget kapital	16 633 729	58 455	13 200	16 562 074
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 196 170	-58 455	-165 241	-2 972 474
Årets resultat	-1 163 294	-1 163 294	152 040	-152 040
S:a ansamlad förlust	-4 359 463	-1 221 749	-13 201	-3 124 515
S:a eget kapital	12 274 266	-1 163 294	-1	13 437 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 163 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 137 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 455
summa balanserat resultat	-4 359 463

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering balkongfond	-13 200
av fond för yttre underhåll ianspråktas	655 858
att i ny räkning överförs	-3 716 805

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	511 080	510 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 388	1 821
Summa rörelseintäkter		619 468	512 769

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 402 672	-278 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 641	-133 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-197 994	-197 994
Summa rörelsekostnader		-1 688 307	-610 185

RÖRELSERESULTAT

-1 068 839 **-97 416**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		453	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 908	-54 624
Summa finansiella poster		-94 455	-54 624

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 163 294 **-152 040**

ÅRETS RESULTAT

-1 163 294 **-152 040**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	17 356 491	17 549 744
Inventarier	Not 9	8 119	12 861
Summa materiella anläggningstillgångar		17 364 611	17 562 605
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	122 645	122 645
Summa finansiella anläggningstillgångar		122 645	122 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 487 256	17 685 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 710	7 668
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 391 335	341 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 599	34 265
Summa kortfristiga fordringar		2 433 644	383 365
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		27 026	28 489
Summa kassa och bank		27 026	28 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 460 670	411 855
SUMMA TILLGÅNGAR		19 947 926	18 097 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 720 996	14 720 996
Kapitaltillskott		1 256 875	1 256 875
Fond för yttre underhåll	Not 13	655 858	584 203
Summa bundet eget kapital		16 633 729	16 562 074
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 196 170	-2 972 474
Årets resultat		-1 163 294	-152 040
Summa ansamlad förlust		-4 359 463	-3 124 515
SUMMA EGET KAPITAL		12 274 266	13 437 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 000 000	2 515 513
Summa långfristiga skulder		3 000 000	2 515 513
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 523 596	2 053 896
Leverantörsskulder		60 634	17 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	89 430	72 488
Summa kortfristiga skulder		4 673 660	2 144 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 947 926	18 097 105

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	15-30 år	15 -30 år
Värmesystem	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Fasad/Balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	20-30 år	20-30 år
Yttertak	50 år	50 år
Inventarier	24 år	24 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	465 680	465 680
Hyror lokaler	45 414	45 288
Öresutjämning	-14	-20
	511 080	510 948

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	1 587	1 529
	Övriga intäkter	106 801	292
		108 388	1 821
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	22 866	22 866
	Städning enligt beställning	1 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 281	0
	Bevakning	18 309	0
	Gemensamma utrymmen	139	403
	Serviceavtal	7 413	0
		62 508	23 269
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 803	0
	Lås	0	6 488
	VVS	20 901	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 604	0
	Fasad	15 611	0
		47 919	6 488
	Periodiskt underhåll		
	VVS	67 963	0
	Ventilation	12 831	0
	Fasad	870 178	0
	Mark/gård/utemiljö	42 200	0
		993 172	0
	Taxebundna kostnader		
	El	73 613	46 146
	Värme	98 549	80 476
	Vatten	34 141	30 858
	Sophämtning/renhållning	1 722	1 722
		208 025	159 202
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 024	15 872
	Samfällighetsavgift	38 274	38 272
	Kabel-TV	15 392	15 264
		70 690	69 408
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 358	19 998
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 402 672	278 365

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	613
	Juridiska åtgärder	36 094	83 516
	Inkassering avgift/hyra	1 851	450
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	450	1 601
	Förvaltningsarvode	29 776	29 156
	Administration	4 470	3 490
		87 641	133 826
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	97 875	97 875
	Yttertak K3	7 162	7 162
	Fasader/balkonger K3	10 908	10 908
	Fönster/dörrar och portar K3	10 701	10 701
	Stomkomplettering förening K3	17 767	17 767
	Värmesystem K3	1 097	1 097
	Hissar K3	47 744	47 744
	Inventarier	4 742	4 742
		197 994	197 994

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 676 905	19 676 905
	Utgående anskaffningsvärde	19 676 905	19 676 905
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 127 161	-1 933 908
	Årets avskrivningar enligt plan	-193 253	-193 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 320 413	-2 127 161
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 356 491	17 549 744
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 158 640	7 158 640
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 840 000	7 840 000
	Taxeringsvärde mark	11 645 000	11 645 000
		19 485 000	19 485 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 200 000	19 200 000
	Lokaler	285 000	285 000
		19 485 000	19 485 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 539	118 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	118 539	118 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 678	-100 937
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 741	-4 741
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 419	-105 678
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 120	12 861

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31
	Samfällighetsförening Övre Majorsgatan	122 645	122 645
		122 645	122 645
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	15 476	15 476
	Skattefordran	2 355	429
	Klientmedel hos SBC	1 645 954	320 219
	Fordringar	7 597	5 308
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
	Avräkning övrigt	-330 500	0
		2 391 335	341 432
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	11 520	11 263
	Kabel-TV	3 943	3 866
	Samfällighetsavgift	19 136	19 136
		34 599	34 265
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	584 203	512 548
	Reservering enligt stadgar	58 455	58 455
	Reservering enligt stämmobeslut	13 200	13 200
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	655 858	584 203

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	231 000	233 400	2022-01-30
Handelsbanken	0,800 %	336 000	339 500	2022-12-01
Handelsbanken	1,100 %	0	194 000	0001-01-01
Handelsbanken	1,150 %	1 257 750	1 270 759	2022-09-30
Handelsbanken	1,100 %	0	1 261 000	2088-12-31
Handelsbanken	1,150 %	1 258 846	1 270 750	2022-09-30
Handelsbanken	0,910 %	3 000 000	0	2025-09-01
Handelsbanken	0,800 %	192 000	0	2022-12-01
Handelsbanken	0,850 %	1 248 000	0	2022-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		7 523 596	4 569 409	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 523 596	-2 053 896	
		3 000 000	2 515 513	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 332 436 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 545 000	5 703 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	21 896	9 869
Värme	22 608	11 967
Vatten	8 584	6 189
Ränta	4 006	1 873
Avgifter och hyror	32 336	42 590
	89 430	72 488

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Tim Thegerström
Ordförande

Johan Nicander
Ledamot

Marcus Andréa Rosendahl
Ledamot

Simon Alexander Stoli Wängberg
Ledamot

Ida Svengård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Övre Majorsgatan 10
Org.nr. 769613-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Övre Majorsgatan 10 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Övre Majorsgatan 10 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Årsredovisningen har inte upprättats inom lagstadgad tid.

Göteborg

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se