

Årsredovisning
för
Brf Övre Matros
769608-6177

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Övre Matros 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 2002-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-07-25.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2002-08-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Victoria Ulrikz	styrelseledamot
Erik Dölerud	styrelseledamot
Helena Emms	styrelseledamot
Anton Holmberg	styrelseledamot
Katarina Nordström	styrelseledamot
Benjamin Maulder Ahnin	styrelsesuppleant
Lovisa Swahn	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Martin Engberg

Anton Holmberg

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Olivedal 22:39 med adress Övre Matrosgatan 12-14. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande 21 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 996m² varav en vindsyta på 61m².

Byggnaden uppfördes 1934 och har blivit åsatt ett värdeår 1960.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	18
2 rok	1
3 rok	1
4 rok	1

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2020.

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) har föreningen valt att följa likviditetsbudget. Det finns i nuläget inga hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	318 610	663 826
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	851 783	832 673
Nyupplåtelse	0	24 910
Förändring kortfristiga fordringar	28 735	0
	880 518	857 583
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	502 109	924 253
Räntekostnader/finansiella kostnader	99 593	142 110
Anskaffning anläggningstillgång	39 063	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	30 222
Förändring kortfristiga skulder	28 864	12 320
Amortering av föreningens lån	99 384	93 894
	769 013	1 202 799
Årets kassaförändring	111 505	- 345 216
Utgående kassasaldo	430 115	318 610

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2020 utgör den 1.429 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2020 var ett förvaltningsår utan större underhåll eller reparationer.

Flertalet styrelsemöten har under året genomförts via video länk på grund av den globala pandemin.

Städdagar har genomförts på frivillig basis, vilket varit framgångsrikt. Ny torktumlare installerades i tvättstugan och en uppfräschning/reparation av tvättstugegolv samt väggar i källaren genomfördes.

Fönster har blåst sönder vilket sedermera reparerats.

Elinstallationerna på gården har förbättrats, det finns nu tillräcklig belysning, även i soprummet.

Beställning av fiber genomfördes i slutet av 2020 för installation i början av 2021.

Förberedelser har gjorts för att kunna genomföra försäljning av vindar till boenden i uppgång C & D i linje med tidigare beslut.

Kommande Verksamhetsår

Fiberbroadband genomförs i början av 2021. Skiffer kommer läggas på framsidan för att förbättra utemiljön mot gatan.

Medlemsinformation

Föreningens 21 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 35 medlemmar. Vid årets utgång var de upplåtna till 32 medlemmar.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	834	833	831	825
Resultat efter finansiella poster tkr	88	-392	-31	-668
Soliditet (%)	57,81	57,17	57,71	57,57
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,97	2,37	2,46
Genomsnittlig årsavgift / m ²	798	798	798	808
Lån / m ² bostadsyta kr	7 161	7 260	7 355	7 926
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	27	33	32	28
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	126	133	143	138
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	45	42	37	38

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	9 536 288	24 910	917 077	-145 525	-392 192	9 940 558
Disposition av föregående års resultat:			-422 500	30 308	392 192	0
Årets resultat					87 672	87 672
Belopp vid årets utgång	9 536 288	24 910	494 577	-115 217	87 672	10 028 230

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-115 217
årets vinst	87 672
	-27 545

behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	77 400
i ny räkning överföres	-104 945
	-27 545

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	826 983	826 983
Övriga rörelseintäkter	3	24 800	5 690
Summa rörelseintäkter		851 783	832 673
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-243 238	-607 448
Driftskostnader	5	-215 485	-229 325
Förvaltningskostnader	6	-43 387	-87 480
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-162 408	-158 502
Summa rörelsekostnader		-664 518	-1 082 755
Rörelseresultat		187 265	-250 082
Finansiella poster			
Räntekostnader		-99 593	-142 110
Summa finansiella poster		-99 593	-142 110
Resultat efter finansiella poster		87 672	-392 192
Resultat före skatt		87 672	-392 192
Årets resultat		87 672	-392 192

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 11	16 862 571	17 021 073
Maskiner och inventarier	9	35 157	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 897 728	17 021 073

Summa anläggningstillgångar

16 897 728

17 021 073

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 688	30 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 206	17 813
Summa kortfristiga fordringar		19 894	48 629

Kassa och bank

Kassa och bank		430 115	318 611
Summa kassa och bank		430 115	318 611
Summa omsättningstillgångar		450 009	367 240

SUMMA TILLGÅNGAR

17 347 737

17 388 313

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 561 198

9 561 198

Underhållsfond

494 577

917 077

Summa bundet eget kapital

10 055 775

10 478 275

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-115 217

-145 525

Årets resultat

87 672

-392 192

Summa fritt eget kapital

-27 545

-537 717

Summa eget kapital

10 028 230

9 940 558

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10, 11

6 132 646

7 132 010

Summa långfristiga skulder

6 132 646

7 132 010

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

10

999 364

99 384

Leverantörsskulder

50 817

57 643

Skatteskulder

3 122

35 219

Övriga skulder

9 899

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

123 659

123 499

Summa kortfristiga skulder

1 186 861

315 745

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 347 737

17 388 313

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	794 583	794 583
Hyresintäkter garage	19 200	19 200
Hyresintäkter förråd	13 200	13 200
	826 983	826 983

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	3 546	3 414
Pantsättningsavgifter	3 264	2 276
Försäkringsersättningar	8 590	0
Övriga sidointäkter	9 400	0
	24 800	5 690

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	32 049	30 957
Fastighetsförsäkringar	23 187	25 538
Reparationer fastighet	161 554	24 459
Underhåll fastighet	0	500 000
Kabel-TV	26 448	26 494
	243 238	607 448

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	27 140	33 128
Uppvärmning	125 641	132 522
Vatten/ Avlopp	44 549	41 853
Avfallshantering	18 155	21 822
	215 485	229 325

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionskostnader	14 550	13 125
Förvaltningskostnader	25 524	25 110
Konsultarvode	0	43 882
Administrativa kostnader	3 313	5 363
	43 387	87 480

Not 7 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 215 289	18 215 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 215 289	18 215 289
Ingående avskrivningar	-1 194 216	-1 035 714
Årets avskrivningar	-158 502	-158 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 352 718	-1 194 216
Utgående redovisat värde	16 862 571	17 021 073
Taxeringsvärden byggnader	10 347 000	10 347 000
Taxeringsvärden mark	15 457 000	15 457 000
	25 804 000	25 804 000
Bokfört värde byggnader	10 691 271	10 849 773
Bokfört värde mark	6 171 300	6 171 300
	16 862 571	17 021 073

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	39 063	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 063	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 906	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 906	0
Utgående redovisat värde	35 157	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Sadshypotek	1,710	2021-12-01	919 984	939 988
Stadshypotek	0,950	2024-06-30	2 338 172	2 369 756
Stadshypotek	1,370	2025-09-30	2 370 854	2 395 850
Stadshypotek	1,200	2024-06-30	800 000	800 000
Stadshypotek	1,480	2023-06-30	703 000	725 800
			7 132 010	7 231 394
Kortfristig del av långfristig skuld			999 364	99 384
Amortering år 2-5			397 536	
Amortering efter år 5			6 635 090	

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 600 000	7 600 000
	7 600 000	7 600 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden/löner	6 993	6 993
Upplupna räntekostnader	5 869	6 641
Förutbetalda avgifter/hyror	56 395	50 801
Upplupen elkostnad	2 908	2 894
Upplupen värmekostnad	18 499	18 689
Upplupen VA och renhållning	5 878	5 096
Revisionsarvode	14 000	13 200
Revisorsringen	12 775	19 185
Övriga upplupna skulder	342	0
	123 659	123 499

Göteborg 2021-05-19



Erik Dölerud



Victoria Ulrikz



Anton Holmberg

Helena Emms



Katarina Nordström



19/5 2021 GÖTEBORG

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Övre Matros

Organisationsnummer 769608-6177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Övre Matros 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 revisionssed 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 Matros 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 ersättnings-skyldighet 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 27/5 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor