

Brf Övre Olskroksgatan 8

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Övre Olskroksgatan 8
757202-5877
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Övre Olskroksgatan 8, 757202-5877, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jan Larsson	Ordförande	2023
Jörgen Börjesson	Ledamot	2023
Martin Gut	Ledamot	2022
Thomas Kock	Ledamot	2022

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

David Nilsson	Suppleant	2022
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Charlotta Hemlin Ofomala	Föreningsrevisor	2022
--------------------------	------------------	------

Valberedning

Anna Bjarnegård Sellius	2022
Anne Warting	2022

Övriga funktionärer

Inger Andersson	Trädgårdsansvarig	2022
Kristina Weréen	Biträdande trädgårdsansvarig	2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

JB

mc

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olskroken 11:15 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929 och har värdeår 1959. Fastighetens adress är Övre Olskroksgatan 8 i Göteborg.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 3 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	6	8

Total tomtarea: 499 kvm
Total bostadsarea: 1 077 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Huset uppfördes 1929 i den tidens typiska tjugotalsklassicistiska stil. I det dekorationsmålade trapphuset, som renoverades 2011 för att återställa den forna glansen, finns vackra detaljer, hiss i originalstil och originalarmaturer. I samband med renoveringen förbättrades trapphusets funktion och estetik med föreningsboxar i entrén som smälter in i miljön, snygga tidningshållare utanför lägenheterna samt bättre och mjukare trappbelysning med rörelsesensorer.

När säkerhetsdörrar installerades 2011 lades stor vikt vid att dörrarna skulle få rätt typ av spegling, färg och dekorationsmålning. Även i fasaden, som renoverades under 2013, lades mycket vikt vid att få samma fogkulör som användes 1929 och ingenting ändrades utan allt bevarades i samma stil som när huset uppfördes.

Föreningen är mycket mån om att arbeta långsiktigt med att bevara de kulturhistoriska värden som finns i byggnaden och att behålla känslan av tjugotalsklassicismens eleganta glans. Även de utrymmen som finns på utsidan värnas och tas om hand. De vackra rosorna som finns framför entrén har stått sedan huset var nytt.

Föreningen arbetar aktivt för att skapa mervärde för sina medlemmar. Den träbelagda uteplatsen med den gemensamma grillen och frukosthörnan vid entrén är en del av detta.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Bredband, tv och telefoni
Tele2 *	Kabel-tv
TJG Service	Fastighetsskötsel
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Hissteknik i Göteborg	Serviceavtal hissar
Anticimex	Skadedjursbekämpning

* Avtalet med Tele2 är uppsagt och löper till och med 2022-03-31.

mc

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 976 kr och planerat underhåll för 20 136 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad i not 5 till resultaträkningen avser justering av säkerhetsdörrar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 201 000 kr 2021 för kommande års underhåll.

<u>Planerade åtgärder</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Portar	2022	Byte av slagportar till garage
Sockelmur	2022	Tvätt av sockelmur
Tak	2022	Komplettering av taksäkerhet
Spillvattenledningar	2023	Relining
Värmesystem	2023	Injustering samt byte av värmeledning och stamventiler
Hiss	2024	Modernisering
<u>Utförda åtgärder</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Säkerhetsdörrar	2021	Justering
Armaturer	2020	Byte av armaturer i trapphus
Ventilation	2020	OVK-besiktning samt åtgärder
Spillvattenledningar	2019-2020	Spolning och filmning
Passersystem	2019-2020	Byte av inpasseringssystem
Fiber	2019	Installation av fiber
Armaturer	2019	Byte av armaturer i källare
Fönster och dörrar	2019	Målning av samt rengöring mellan fönster och dörrar
Trapphus	2019	Målning och avritning av mural
Energideklaration	2019	Upprättande av energideklaration
Trapphus	2018	Båtningsmålning
Dörrar	2017	Nya dörrar till uteplatsen på baksidan samt källare
Bakgård/uteplats	2017	Ny stenläggning vid kaffehörna med nya utemöbler
Fönster	2017	Byte av dammlister mellan fönsterbågar
Smidesstaket	2016	Nytt smidesstaket
Portar	2016	Målning av utvändiga trädörrar till garage, källare och trapphus
Radiatorer	2014	Byte av samtliga termostater
Balkonger	2013	Tätning av ytskikt, golv
Trapphus	2013	Underhåll av runda fönster i trapphus
Fasad	2013	Omfogning av tegelfogar, samtliga fasadytor
Balkonger	2013	Förbättring av infästning, smidesjärn samt målning av järnräcke och balkongdörrar
Fjärrvärmecentral	2013	Byte av cisterntank och cirkulationspump
Bakgård/uteplats	2013	Nytt trägolv
Skorsten	2013	Omfogning och renovering av plåtbeslag på tegelskorsten
Trapphus	2012	Slipning och polering av stengolv i trapphus
Snörasskydd	2012	Montering av snörasskydd på tak mot gatan
Trapphus	2011	Målning av trapphus samt byte av el, armaturer och portdörr
Säkerhetsdörrar	2011	Nya säkerhetsdörrar och nytt låssystem
Rörstammar	2009	Filmning och spolning av köksstammar
Elstammar	2005-2007	Byte i lägenheter samt källare, 3 -fas, jordfelsbrytare och mätare
Ventilation	2005	Underhåll frånluftssystem kök
Tak	1998	Ny takpapp
Rörstammar	1993	Rörstambyte samt totalrenovering av badrum
Fönster	1993	Byte av fönster, ljudisolerade 3-glas
Ventilation	1993	Underhåll frånluftssystem badrum
Hiss	1989	Nytt maskineri

AC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-06. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-04-01 då avgifterna höjdes med 6 % till följd av det kollektiva avtalet med Telia avseende bredband, tv och telefoni via fiber.
Inför 2022 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2022-01-01.

Hyror parkeringsplatser

Föreningen förändrade hyrorna för parkeringsplatserna senast den 2021-01-01 då de höjdes från 540 kr/mån till 580 kr/mån.
Inför 2022 beslutade styrelsen att höja hyrorna till 620 kr/mån från och med 2022-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	736	734	731	695
Resultat efter finansiella poster	49	5	7	140
Förändring av underhållsfond	181	124	82	160
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-11	2	46	101
Soliditet %	75	74	74	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	656	656	656	619
Driftskostnad, kr / kvm	401	395	334	275
Ränta, kr / kvm	25	25	27	32
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	187	183	180	182
Lån, kr / kvm	2 221	2 241	2 262	2 471
Snittränta (%)	1,13	1,13	1,18	1,28

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

mk

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 857 061	7 763 607	719 560	-2 831 942	5 063
Disposition enligt föreningsstämma				5 063	-5 063
Avsättning till underhållsfond			201 000	-201 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-20 136	20 136	
Omföring av uppskrivningsfond		-72 212		72 212	
Årets resultat					48 751
Vid årets slut	1 857 061	7 691 395	900 424	-2 935 531	48 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 826 879
Årets resultat före fondförändring	48 751
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-201 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 136
Årets omföring av uppskrivningsfond	72 212
Summa över/underskott	-2 886 780

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 886 780**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ML

50 27

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	727 097	730 092
Övriga rörelseintäkter	3	8 562	3 912
Summa rörelseintäkter		735 659	734 004
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-471 079	-522 053
Övriga externa kostnader	7	-59 950	-50 840
Personalkostnader	8	-7 493	-7 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-121 257	-121 258
Summa rörelsekostnader		-659 779	-701 644
Rörelseresultat		75 880	32 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16	74
Räntekostnader		-27 145	-27 371
Summa finansiella poster		-27 129	-27 297
Resultat efter finansiella poster		48 751	5 063
Årets resultat		48 751	5 063

mc

50
H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	9 362 554	9 483 811
Summa materiella anläggningstillgångar		9 362 554	9 483 811
Summa anläggningstillgångar		9 362 554	9 483 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 141	-
Övriga fordringar		22 735	31 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 108	23 902
Summa kortfristiga fordringar		51 984	55 804
Kassa och bank	12	703 069	555 804
Summa omsättningstillgångar		755 053	611 608
SUMMA TILLGÅNGAR		10 117 607	10 095 419

MS




Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 857 061	1 857 061
Uppskrivningsfond		7 691 395	7 763 607
Underhållsfond		900 424	719 560
Summa bundet eget kapital		10 448 880	10 340 228
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	13	-2 935 531	-2 831 942
Årets resultat		48 751	5 063
Summa fritt eget kapital		-2 886 780	-2 826 879
Summa eget kapital		7 562 100	7 513 349
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	1 473 451	2 343 971
Summa långfristiga skulder		1 473 451	2 343 971
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	918 804	70 024
Leverantörsskulder		39 598	75 940
Skatteskulder		1 667	1 217
Övriga skulder		-	2 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	121 987	88 515
Summa kortfristiga skulder		1 082 056	238 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 117 607	10 095 419

mh

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75 880	32 360
Avskrivningar	121 257	121 258
	197 137	153 618
Erhållen ränta	16	74
Erlagd ränta	-27 145	-27 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	170 008	126 321
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 820	-11 072
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 823	5 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 005	120 517
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-21 740	-21 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 740	-21 740
Årets kassaflöde	147 265	98 777
Likvida medel vid årets början	555 804	457 027
Likvida medel vid årets slut	703 069	555 804

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Ma

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad

100 år

-Säkerhetsdörrar

20 år

Uppskrivningar

-Uppskrivning byggnad

100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	706 217	706 332
Hyror p-platser *	20 880	23 760
Summa	727 097	730 092

* Från och med 2020-09-01 hyrs endast 3 platser ut till följd av begränsat utrymme på parkeringen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	4 753	2 366
Övriga intäkter	3 809	1 546
Summa	8 562	3 912

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 311	286
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	432	8 572
Ventilation, installationer	7 500	-
El, installationer	-	2 421
Hiss	8 325	4 431
Huskropp	408	7 790
Markytor	-	572
Summa	18 976	24 072

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	16 650
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 136	-
VA & sanitet, installationer	-	19 680
Ventilation, installationer	-	16 588
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	19 947
Summa	20 136	72 865

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift	21 885	21 435
Fastighetsskötsel	40 066	38 802
Besiktningsskostnader *	940	22 159
Gångbanerrenhållning	2 955	2 955
Serviceavtal	1 876	1 876
Förbrukningsinventarier	-	1 154
Förbrukningsmaterial	5 655	5 800
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 274	-
El	29 961	18 682
Uppvärmning	159 382	122 569
Vatten och avlopp	83 153	106 475
Avfallshantering	11 140	11 050
Försäkringar	7 016	5 701
Kabel-tv	11 577	11 532
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 909	2 710
Kommunikationskostnader	52 178	52 216
Summa	431 967	425 116

* Av kostnad 2020 avser 21 250 kr OVK-besiktning med tillhörande åtgärder.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 149	-
Kontorsmaterial och trycksaker	79	-
Tele och post	863	1 045
Förvaltningskostnader	56 062	49 034
Bankkostnader	1 022	761
Övriga externa kostnader	775	-
Summa	59 950	50 840

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	1 499	1 499
Summa	7 493	7 493

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	49 045	49 046
Uppskrivning byggnad	72 212	72 212
Summa	121 257	121 258

Ma

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	2 784 532	2 784 532
-Mark	79 134	79 134
	2 863 666	2 863 666
Uppskrivningar		
-Ingående uppskrivning byggnad	5 013 705	5 013 705
-Ingående uppskrivning mark	3 430 866	3 430 866
	8 444 571	8 444 571
Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	11 308 237	11 308 237
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 143 463	-1 094 417
-Uppskrivningar	-680 963	-608 751
	-1 824 426	-1 703 168
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-49 045	-49 046
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-72 212	-72 212
	-121 257	-121 258
Utgående avskrivningar	-1 945 683	-1 824 426
Redovisat värde	9 362 554	9 483 811
Varav		
Byggnader	1 592 024	1 641 069
Mark	79 134	79 134
Uppskrivning byggnad	4 260 530	4 332 742
Uppskrivning mark	3 430 866	3 430 866
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 000 000	26 000 000
Totalt taxeringsvärde	26 000 000	26 000 000
Varav byggnader	10 800 000	10 800 000

ML

30

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	8 149	7 016
Förutbetalda kostnader	16 959	16 886
Summa	25 108	23 902

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	703 069	555 804
Summa	703 069	555 804

Not 13 Balanserat resultat

Det negativa balanserade resultatet grundar sig huvudsakligen i fasadrenoveringen som utfördes 2013 där hela projektet kostnadsfördes samma år i enlighet med K2-regelverket.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	918 804	70 024
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 473 451	2 343 971
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	2 392 255	2 413 995

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	2 392 255	2 413 995
Summa	2 392 255	2 413 995

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,25 %	2022-12-01	419 614	-	-	419 614
Stadshypotek	1,05 %	2022-04-30	222 004	-	3 408	218 596
Stadshypotek	1,05 %	2022-04-30	235 866	-	3 556	232 310
Stadshypotek *	1,25 %	2022-03-07	63 060	-	14 776	48 284
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	679 000	-	-	679 000
Stadshypotek	1,17 %	2024-10-30	794 451	-	-	794 451
Summa			2 413 995	-	21 740	2 392 255

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 622	2 648
Förutbetalda intäkter	58 908	33 012
Upplupna driftskostnader	60 457	52 855
Summa	121 987	88 515

ML

JSB

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 174 615	5 174 615
Summa ställda säkerheter	5 174 615	5 174 615

Underskrifter

Göteborg, 2022-04-12



Jan Larsson
Styrelseordförande



Jörgen Börjesson



Martin Gut



Thomas Kock

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12



Charlotta Hemlin Ofomala
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL MEDLEMMARNA I BRF ÖVRE OLSKROKSGATAN 8
ORGANISATIONSNUMMER 757202-5877

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Bostadsrättsföreningen Övre Olskroksgatan 8. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 april 2022



Charlotta Hemlin Ofomala

Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

