

Brf Övre Olskroksgatan 8

Årsredovisning 2022

The bottom half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Övre Olskroksgatan 8
757202-5877
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-16 |
| Underskrifter | 16 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Övre Olskroksgatan 8, 757202-5877, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Jan Larsson | Ordförande | 2023 |
| Hampus Jillnefelt | Ledamot | 2024 |
| Mattias Hagelberg | Ledamot | 2023 |
| Thomas Kock | Ledamot | 2024 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|---------------|-----------|------|
| David Borvall | Suppleant | 2023 |
|---------------|-----------|------|

Ordinarie revisorer

| | | |
|--------------------------|------------------|------|
| Charlotta Hemlin Ofomala | Föreningsrevisor | 2023 |
|--------------------------|------------------|------|

Valberedning

| | | |
|----------------|--|------|
| Lina Johansson | | 2023 |
| Mats Söderlund | | 2023 |

Övriga funktionärer

| | | |
|-----------------|------------------------------|------|
| Inger Andersson | Trädgårdsansvarig | 2023 |
| Kristina Weréen | Biträdande trädgårdsansvarig | 2023 |

Firmateckning

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



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 2023-12-31. 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 |
| Göteborg Energi | Fjärrvärme |
| Hissteknik i Göteborg | Serviceavtal hissar |
| Anticimex | Skadedjursbekämpning |
| Telavox | Abonnemang porttelefon |

* Uppsagt från och med 2022-03-31.



Underhåll och reparationerÅrets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 847 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 205 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 190 kr/kvm.

| <u>Planerade åtgärder</u> | <u>År</u> | <u>Kommentar</u> |
|---------------------------|-----------|---|
| Taksäkerhet | 2023 | Montering av fallskyddsräcke runt takluckan |
| Brandskydd | 2023 | Uppdatering av brandskydd i allmänna ytor |
| Hissgolv | 2023 | Byte av matta |
| Fönster och balkongdörrar | 2023 | Smörjning och justering |
| Portar | 2023 | Byte soprum |
| Golv i källare och garage | 2023 | Målning och underhåll |
| Spillvattenledningar | 2023 | Relining |
| Utrustning tvättstuga | 2023 | Byts vid behov |
| Takteckning tegel | 2024 | Tvättning |
| Taktäckning takpapp | 2024 | Garage |
| Ekport till trapphus | 2024 | Målning och underhåll |
| Sockelmur | 2024 | Tvättning och behandling |
| Värmesystem | 2024 | Injustering samt byte av värmeledning och stamventiler |
| Mekanisk frånluftsfläkt | 2024 | Byte |
| Hiss | 2024 | Modernisering |
| Portar | 2025 | Byte av slagportar till garage |
| Asfaltsyta | 2025 | Omläggning |
| <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 |
| Energideklaration | 2019 | Upprättande av energideklaration |
| Dörrar | 2017 | Nya dörrar till uteplatsen på baksidan samt källare |
| Bakgård/uteplats | 2017 | Ny stenläggning vid kaffehörna med nya utemöbler |
| Smidesstaket | 2016 | Nytt smidesstaket |
| Radiatorer | 2014 | Byte av samtliga termostater |
| 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 |
| Skorsten | 2013 | Omfogning och renovering av plåtbeslag på tegelskorsten |
| 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 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-05. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 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 2022-01-01 då årsavgifterna höjdes med 3%. Inför 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7% från och med 2023-01-01.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 752 | 736 | 734 | 731 |
| Resultat efter finansiella poster | 100 | 49 | 5 | 7 |
| Förändring av underhållsfond | 205 | 181 | 124 | 82 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 16 | -11 | 2 | 46 |
| Sparande, kr / kvm | 205 | 177 | 185 | 223 |
| Soliditet % | 77 | 75 | 74 | 74 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 676 | 656 | 656 | 656 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 404 | 401 | 395 | 334 |
| Energikostnad, kr / kvm | 259 | 253 | 230 | 188 |
| Ränta, kr / kvm | 26 | 25 | 25 | 27 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 190 | 187 | 183 | 180 |
| Lån, kr / kvm | 1 989 | 2 221 | 2 241 | 2 262 |
| Räntekänslighet (%) | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Snittränta (%) | 1,33 | 1,13 | 1,13 | 1,18 |

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Uppskrivnings- fond</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 1 857 061 | 7 691 395 | 900 424 | -2 935 531 | 48 751 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | | 48 751 | -48 751 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 205 000 | -205 000 | |
| Omföring av uppskrivningsfond | | -72 211 | | 72 211 | |
| Årets resultat | | | | | 99 850 |
| Vid årets slut | 1 857 061 | 7 619 184 | 1 105 424 | -3 019 569 | 99 850 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -2 886 780 |
| Årets resultat före fondförändring | 99 850 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -205 000 |
| Årets omföring av uppskrivningsfond | 72 211 |
| Summa över/underskott | -2 919 719 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 919 719**

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 749 844 | 727 097 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 159 | 8 562 |
| Summa rörelseintäkter | | 752 003 | 735 659 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -443 434 | -471 079 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -51 897 | -59 950 |
| Personalkostnader | 8 | -7 493 | -7 493 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -121 256 | -121 257 |
| Summa rörelsekostnader | | -624 080 | -659 779 |
| Rörelseresultat | | 127 923 | 75 880 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 355 | 16 |
| Räntekostnader | | -28 428 | -27 145 |
| Summa finansiella poster | | -28 073 | -27 129 |
| Resultat efter finansiella poster | | 99 850 | 48 751 |
| Årets resultat | | 99 850 | 48 751 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,17 | 9 241 298 | 9 362 554 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 241 298 | 9 362 554 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 241 298 | 9 362 554 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 4 141 |
| Övriga fordringar | | 22 930 | 22 735 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 10 808 | 25 108 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 33 738 | 51 984 |
| Kassa och bank | 12 | 695 927 | 703 069 |
| Summa omsättningstillgångar | | 729 665 | 755 053 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 970 963 | 10 117 607 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 857 061 | 1 857 061 |
| Uppskrivningsfond | | 7 619 184 | 7 691 395 |
| Underhållsfond | | 1 105 424 | 900 424 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 581 669 | 10 448 880 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 13 | -3 019 569 | -2 935 531 |
| Årets resultat | | 99 850 | 48 751 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 919 719 | -2 886 780 |
| Summa eget kapital | | 7 661 950 | 7 562 100 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 1 421 649 | 1 473 451 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 421 649 | 1 473 451 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 720 112 | 918 804 |
| Leverantörsskulder | | 25 557 | 39 598 |
| Skatteskulder | | 2 160 | 1 667 |
| Övriga skulder | | 8 146 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 131 389 | 121 987 |
| Summa kortfristiga skulder | | 887 364 | 1 082 056 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 970 963 | 10 117 607 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 127 923 | 75 880 |
| Avskrivningar | 121 256 | 121 257 |
| | 249 179 | 197 137 |
| Erhållen ränta | 355 | 16 |
| Erlagd ränta | -28 428 | -27 145 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 221 106 | 170 008 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 18 246 | 3 820 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 4 000 | -4 823 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 243 352 | 169 005 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 636 506 | |
| Amortering av låneskulder | -887 000 | -21 740 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -250 494 | -21 740 |
| Årets kassaflöde | -7 142 | 147 265 |
| Likvida medel vid årets början | 703 069 | 555 804 |
| Likvida medel vid årets slut | 695 927 | 703 069 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 727 524 | 706 217 |
| Hyror p-platser | 22 320 | 20 880 |
| Summa | 749 844 | 727 097 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 1 208 | 4 753 |
| Övriga intäkter | 951 | 3 809 |
| Summa | 2 159 | 8 562 |

Not 4 Reparationer

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen | - | 2 311 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 233 | 432 |
| Målning, gemensamma utrymmen | 8 614 | - |
| Ventilation, installationer | - | 7 500 |
| Hiss | - | 8 325 |
| Huskropp | - | 408 |
| Summa | 8 847 | 18 976 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | - | 20 136 |
| Summa | - | 20 136 |



Not 6 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift | 22 785 | 21 885 |
| Fastighetsskötsel | 41 201 | 40 066 |
| Besiktningkostnader | 947 | 940 |
| Gångbanerenhållning | 2 034 | 2 955 |
| Serviceavtal hiss | 1 876 | 1 876 |
| Förbrukningsinventarier * | 4 564 | - |
| Förbrukningsmaterial | 2 199 | 5 655 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 1 259 | 1 274 |
| El | 43 793 | 29 961 |
| Uppvärmning | 150 300 | 159 382 |
| Vatten och avlopp | 84 846 | 83 153 |
| Avfallshantering | 12 712 | 11 140 |
| Försäkringar | 8 149 | 7 016 |
| Kabel-tv ** | 2 967 | 11 577 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 2 739 | 2 909 |
| Kommunikationskostnader | 52 216 | 52 178 |
| Summa | 434 587 | 431 967 |

* Avser inköp av gräsklippare och tryckspruta

** Uppsagt från och med 22-03-31.

Not 7 Övriga kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | - | 1 149 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 771 | 79 |
| Tele och post | 861 | 863 |
| Förvaltningskostnader | 48 830 | 56 062 |
| Bankkostnader | 584 | 1 022 |
| Övriga externa kostnader | 850 | 775 |
| Summa | 51 897 | 59 950 |

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 4 995 | 4 995 |
| Föreningsvald revisor | 999 | 999 |
| Övriga arvoden * | 1 499 | 1 499 |
| Summa | 7 493 | 7 493 |

* Arvode till trädgårdsansvariga

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 49 045 | 49 045 |
| Uppskrivning byggnad | 72 211 | 72 212 |
| Summa | 121 256 | 121 257 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 2 784 532 | 2 784 532 |
| -Mark | 79 134 | 79 134 |
| | <u>2 863 666</u> | <u>2 863 666</u> |
| <i>Uppskrivningar</i> | | |
| -Ingående uppskrivning byggnad | 5 013 705 | 5 013 705 |
| -Ingående uppskrivning mark | 3 430 866 | 3 430 866 |
| | <u>8 444 571</u> | <u>8 444 571</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 11 308 237 | 11 308 237 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -1 192 508 | -1 143 463 |
| -Uppskrivningar | -753 175 | -680 963 |
| | <u>-1 945 683</u> | <u>-1 824 426</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -49 045 | -49 045 |
| -Årets avskrivningar på uppskrivning | -72 211 | -72 212 |
| | <u>-121 256</u> | <u>-121 257</u> |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -2 066 939 | -1 945 683 |
| Redovisat värde | 9 241 298 | 9 362 554 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 1 542 979 | 1 592 024 |
| Mark | 79 134 | 79 134 |
| Uppskrivning byggnad | 4 188 319 | 4 260 530 |
| Uppskrivning mark | 3 430 866 | 3 430 866 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | <u>27 200 000</u> | <u>26 000 000</u> |
| Totalt taxeringsvärde | 27 200 000 | 26 000 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <u>11 600 000</u> | <u>10 800 000</u> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 9 627 | 8 149 |
| Förutbetalda kostnader | 1 181 | 16 959 |
| Summa | 10 808 | 25 108 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 695 927 | 703 069 |
| Summa | 695 927 | 703 069 |

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 720 112 | 918 804 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 1 421 649 | 1 473 451 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 2 141 761 | 2 392 255 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 2 141 761 | 2 392 255 |
| Summa | 2 141 761 | 2 392 255 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|----------------|--------|-------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Stadshypotek | 1,05 % | 2022-04-30 | 218 596 | - | 218 596 | - |
| Stadshypotek | 1,05 % | 2022-04-30 | 232 310 | - | 232 310 | - |
| Stadshypotek | 1,25 % | 2022-12-01 | 419 614 | - | 419 614 | - |
| Stadshypotek * | 3,85 % | 2023-03-07 | 48 284 | - | 14 776 | 33 508 |
| Stadshypotek | 1,05 % | 2023-06-01 | 679 000 | - | - | 679 000 |
| Stadshypotek | 1,17 % | 2024-10-30 | 794 451 | - | - | 794 451 |
| Stadshypotek | 2,49 % | 2025-04-30 | | 216 892 | 1 704 | 215 188 |
| Stadshypotek | 3,69 % | 2026-12-01 | | 419 614 | | 419 614 |
| Summa | | | 2 392 255 | 636 506 | 887 000 | 2 141 761 |

* 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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 3 632 | 2 622 |
| Förutbetalda intäkter | 67 211 | 58 908 |
| Upplupna driftskostnader | 60 546 | 60 457 |
| Summa | 131 389 | 121 987 |

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 5 174 615 | 5 174 615 |
| Summa ställda säkerheter | 5 174 615 | 5 174 615 |

Underskrifter

Göteborg, 2022-

Jan Larsson
Styrelseordförande

Hampus Jillnefelt

Mattias Hagelberg

Thomas Kock

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Charlotta Hemlin Ofomala
Föreningsrevisor

Årsredovisning 2022, Övre Olskroksgatan 8






Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 14 2023 09:39AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642C05664E44B
APR 14 2023 09:39AM



| | |
|------------------------|---|
| Apr 04 2023 01:18PM | Frida Österberg skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 04 2023 04:56PM | Jan Larsson granskade dokumentet: |
| Apr 04 2023 04:57PM |  JAN LARSSON signerade dokumentet |
| Apr 13 2023 09:39AM | Hampus Jillnefelt granskade dokumentet: |
| Apr 14 2023 07:38AM |  HAMPUS JILLNEFELT signerade dokumentet |
| Apr 04 2023 08:27PM | Mattias Hagelberg granskade dokumentet: |
| Apr 04 2023 08:43PM |  MATTIAS HAGELBERG signerade dokumentet |
| Apr 04 2023 01:18PM | Thomas Kock granskade dokumentet: |
| Apr 04 2023 01:23PM |  THOMAS KOCK signerade dokumentet |
| Apr 14 2023 09:35AM | Charlotta Hemlin Ofomala granskade dokumentet: |
| Apr 14 2023 09:39AM |  CHARLOTTA HEMLIN OFOMALA signerade dokumentet |
| Apr 14 2023 09:39AM | Dokumentet har signerats |

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL MEDLEMMARNA I BRF ÖVRE OLSKROKSGATAN 8

ORGANISATIONSNUMMER 757202-5877

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 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 29 mars 2023



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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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 driftkostnader, 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

