

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. The background is a solid yellow color.

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>	<i>11 600 000</i>	<i>10 800 000</i>

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 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. 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 ianspråkta 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

