

Brf Övre Olskroksgatan 8

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Övre Olskroksgatan 8
757202-5877
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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	2021
Jörgen Börjesson	Ledamot	2021
Martin Gut	Ledamot	2022
Thomas Kock	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

David Nilsson	Suppleant	2021
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Charlotta Hemlin Ofomala	Föreningsrevisor	2021
--------------------------	------------------	------

Valberedning

Anna Bjarnegård Sellius		2021
Anne Warting		2021

Övriga funktionärer

Inger Andersson	Trädgårdsansvarig	2021
Kristina Weréen	Biträdande trädgårdsansvarig	2021

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 2021-12-31. 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

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

* Avtalet med Com hem har sagts upp och löper till och med 2022-03-31.

** Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 072 kr och planerat underhåll för 72 865 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen slutfört arbete med byte av inpasseringssystem, kompletterande spolning och filmning av spillvattenledningar, byte av armaturer i trapphus samt rensning och filterbyte efter utförd OVK.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 197 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 183 kr per kvm.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2021	Omhängning av säkerhetsdörrar
Garageport	2021	Byte av garageport
Sockelmur	2021	Tvätt av sockelmur
Tak	2021	Komplettering av taksäkerhet
Utförda åtgärder	År	Kommentar
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	Bättringsmålning
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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-05-14. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde inga 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.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 23 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 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 6 % till följd av det kollektiva avtalet med Telia avseende bredband, tv och telefoni via fiber.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Hyror parkeringsplatser

Föreningen förändrade hyrorna för parkeringsplatserna senast den 2019-01-01 då dem höjdes från 500 kr/mån till 540 kr/mån.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att höja hyrorna till 580 kr/mån.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	734	731	695	696
Resultat efter finansiella poster	5	7	140	31
Förändring av underhållsfond	124	82	160	19
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2	46	101	133
Soliditet %	74	74	73	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	656	656	619	619
Driftskostnad, kr / kvm	395	334	275	270
Ränta, kr / kvm	25	27	32	34
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	183	180	182	135
Lån, kr / kvm	2 241	2 262	2 471	2 898
Snittränta (%)	1,13	1,18	1,28	1,18

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.

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	7 835 819	595 425	-2 786 701	6 682
Disposition enligt föreningsstämma				6 682	-6 682
Avsättning till underhållsfond			197 000	-197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-72 865	72 865	
Omföring av uppskrivningsfond		-72 212		72 212	
Årets resultat					5 063
Vid årets slut	1 857 061	7 763 607	719 560	-2 831 942	5 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 780 019
Årets resultat före fondförändring	5 063
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 865
Årets omföring av uppskrivningsfond	72 212
Summa över/underskott	-2 826 879

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 826 879**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	730 092	722 253
Övriga rörelseintäkter	3	3 912	8 694
Summa rörelseintäkter		734 004	730 947
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-522 053	-489 318
Övriga externa kostnader	7	-50 840	-78 102
Personalkostnader	8	-7 493	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-121 258	-121 257
Summa rörelsekostnader		-701 644	-695 670
Rörelseresultat		32 360	35 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter		74	25
Räntekostnader		-27 371	-28 620
Summa finansiella poster		-27 297	-28 595
Resultat efter finansiella poster		5 063	6 682
Årets resultat		5 063	6 682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 483 811	9 605 069
Summa materiella anläggningstillgångar		9 483 811	9 605 069
Summa anläggningstillgångar		9 483 811	9 605 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 902	22 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 902	22 576
Summa kortfristiga fordringar		55 804	44 732
<i>Kassa och bank</i>	12	555 804	457 027
Summa omsättningstillgångar		611 608	501 759
SUMMA TILLGÅNGAR		10 095 419	10 106 828

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 857 061	1 857 061
Uppskrivningsfond		7 763 607	7 835 819
Underhållsfond		719 560	595 424
Summa bundet eget kapital		10 340 228	10 288 304
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	13	-2 831 942	-2 786 700
Årets resultat		5 063	6 682
Summa fritt eget kapital		-2 826 879	-2 780 018
Summa eget kapital		7 513 349	7 508 286
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	2 343 971	2 350 935
Summa långfristiga skulder		2 343 971	2 350 935
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	70 024	84 800
Leverantörsskulder		75 940	79 387
Skatteskulder		1 217	1 767
Övriga skulder		2 403	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	88 515	81 653
Summa kortfristiga skulder		238 099	247 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 095 419	10 106 828

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	32 360	35 277
Avskrivningar	121 258	121 257
	153 618	156 534
Erhållen ränta	74	25
Erlagd ränta	-27 371	-28 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	126 321	127 939
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 072	-14 208
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	5 268	62 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 517	175 910
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-21 740	-225 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 740	-225 240
Årets kassaflöde	98 777	-49 330
Likvida medel vid årets början	457 027	506 357
Likvida medel vid årets slut	555 804	457 027

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	706 332	696 333
Hyror p-platser *	23 760	25 920
Summa	730 092	722 253

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	2 366	1 138
Övriga intäkter *	1 546	7 556
Summa	3 912	8 694

* Av intäkten 2019 avser 6 000 kr ersättning från PEAB avseende montering av GPS-enhet på föreningens tak.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 976
Armaturer, gemensamma utrymmen	286	2 108
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 572	4 517
VA & sanitet, installationer	-	1 400
El, installationer	2 421	-
Hiss	4 431	2 398
Huskropp	7 790	-
Markytor	572	-
Övrigt *	-	2 563
Summa	24 072	16 962

* Kostnaden 2019 avser uppfräschning av soffgavlar.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 650	38 983
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	36 750
VA & sanitet, installationer	19 680	6 071
Ventilation, installationer	16 588	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	19 947	30 500
Summa	72 865	112 304

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	21 435	20 655
Teknisk förvaltning	38 802	37 989
Besiktningkostnader	22 159	14 511
Gångbanerenshållning	2 955	2 688
Serviceavtal	1 876	1 876
Förbrukningsinventarier	1 154	1 994
Förbrukningsmaterial	5 800	6 522
Ei	18 682	22 095
Uppvärmning	122 569	116 096
Vatten och avlopp	106 475	64 492
Avfallshantering	11 050	10 753
Försäkringar	5 701	5 482
Kabel-tv	11 532	11 402
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 710	-
Kommunikationskostnader *	52 216	43 497
Summa	425 116	360 052

* Avtalet med Telia avseende bredband, tv och telefoni via fiber startade 2019-03-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 045	915
Förvaltningskostnader	49 034	44 598
Bankkostnader	761	639
Övriga externa tjänster *	-	31 250
Övriga externa kostnader	-	700
Summa	50 840	78 102

* Kostnaden 2019 avser upprättande av underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	1 499	999
Summa	7 493	6 993

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	49 046	49 045
Uppskrivning byggnad	72 212	72 212
Summa	121 258	121 257

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	11 308 237	11 308 237
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 094 417	-1 045 372
-Uppskrivningar	-608 751	-536 539
	<u>-1 703 168</u>	<u>-1 581 911</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-49 046	-49 045
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-72 212	-72 212
	<u>-121 258</u>	<u>-121 257</u>
Utgående avskrivningar	-1 824 426	-1 703 168
Redovisat värde	9 483 811	9 605 069
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 641 069	1 690 115
Mark	79 134	79 134
Uppskrivning byggnad	4 332 742	4 404 954
Uppskrivning mark	3 430 866	3 430 866
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 000 000	26 000 000
Totalt taxeringsvärde	26 000 000	26 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	7 016	5 701
Förutbetalda kostnader	16 886	16 875
Summa	23 902	22 576

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	555 804	457 027
Summa	555 804	457 027

Not 13 Balanserat resultat

Det negativa balanserade resultatet är främst hänförligt till att det 2013 utfördes en fasadrenovering där hela projektet kostnadsfördes samma år i enlighet med K2-regelverket.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	70 024	84 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 343 971	2 350 935
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	2 413 995	2 435 735

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	2 413 995	2 435 735
Summa	2 413 995	2 435 735

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	225 412	-	3 408	222 004
Stadshypotek	1,05 %	2022-04-30	239 422	-	3 556	235 866
Stadshypotek *	1,25 %	2021-03-04	77 836	-	14 776	63 060
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	679 000	-	-	679 000
Stadshypotek	1,17 %	2024-10-30	794 451	-	-	794 451
Summa			2 435 735	-	21 740	2 413 995

* 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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 648	3 429
Förutbetalda intäkter	33 012	32 601
Upplupna driftskostnader	52 855	45 623
Summa	88 515	81 653

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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, 2021-

Jan Larsson
Styrelseordförande

Jörgen Börjesson

Martin Gut

Thomas Kock

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Charlotta Hemlin Ofomala
Föreningsrevisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

LARSSON JAN

2bc05249-3733-4554-a9b9-d858f653b032 - 2021-04-14 11:26:47 UTC +03:00
BankID - d7bc0294-7a39-4be6-8733-7c83cc5a4e9e - SE

Börjesson Jörgen

8a1db6a8-b80b-48fe-9035-ba58a110867a - 2021-04-14 11:46:34 UTC +03:00
BankID - 5fe4cdea-54a2-4486-88cb-c6e612eb63c2 - SE

KOCK THOMAS

43a31e07-ee15-4b55-8e81-90350ee0ad5f - 2021-04-14 12:45:08 UTC +03:00
BankID - 8cac48ca-95f7-41a3-9351-9f5538991fcb - SE

Martin Gut Claes

68a17cf5-9c38-4533-a300-2a7a83e724a8 - 2021-04-15 14:31:33 UTC +03:00
BankID - 73d81e5f-ddd5-4454-8d16-b6abc98cec11 - SE

HEMLIN OFOMALA CHARLOTTA

9e476ced-6ca5-43ca-948a-345529644819 - 2021-04-15 14:59:06 UTC +03:00
BankID - 9e2efd83-ee1c-43e6-97a3-26cdfdc55e3 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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 revisionsred 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.

Roslagsbro den 13 april 2021

Charlotta Hemlin Ofomala

Föreningsrevisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

HEMLIN OFOMALA CHARLOTTA

92d3de6d-6dea-4468-b14d-395c701e569c - 2021-04-15 17:18:30 UTC +03:00

BankID - 7ed112a2-1d22-495e-8db9-eb768c3a0cf6 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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. 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

