

Bostadsrättsföreningen Branten

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Branten
769612-2477
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Branten, 769612-2477, 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 2005-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-06 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Karin Dahlmo	Ordförande	2021
Britt-Inger Svensson	Ledamot	2022
Henrik Kryh	Ledamot	2022
Daniel Kazemi	Ledamot	2022
Sebastian Rosén	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Gunila Jivén	Suppleant	2021
Vibeke Schack	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Britt Strömberg	Föreningsvald revisor	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Börje Persson	Sammanställande	2021
Peter Skoglund		2021
Eric Blidmark		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 64:28 i Göteborg kommun som förvärvades 2005. Fastigheten bebyggdes 1947 samt 1982 och består av två sammanbyggda huskroppar med adress Norra Liden 6 och 8. Fastigheten är avstyckad genom en tredimensionell fastighetsbildning från två lokalhuskroppar där Göteborg Inom Vallgraven 64:28 utgör stamfastigheten.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 21 extra förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	2 rokv	3 rok	4 rok
6	4	13	2	27	6

Total tomtarea: 1 137 kvm

Total bostadsarea: 4 305 kvm

Gemensamhetsanläggningar

Terrass

Föreningsrum

Extra förråd, 21 stycken på NL 6 och NL 8

Ett hobbyrum på NL 8

Ett MC-rum

Cykelrum

Barnvagnsrum på NL 6

Barnvagnsrum på NL 8

Kommentar

Med gemensamma möbler och gasolgrill

Styrelserum och lokal att hyra till övernattnig och fest

Hyra per kvadratmeter, kölista

Förvaring av föreningsprylar

Plats för 2 MC, kölista

Ett på vardera NL 6 och NL 8

Entréplan

Ett på varje våningsplan

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Hallbergs Fastighetsservice

Com Hem

Bellis Växtmiljö

E.ON

Göteborg Energi

Göteborgs Stad

Renova

Anticimex*

Kone

Clean Step

Fastighetsskötsel & städning

TV & bredband

Växtskötsel

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Rest- och matavfall

Sorterat avfall

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal entrémattor

*Från och med 2021-01-01, tidigare via Nomor.

Sm

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 120 542 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under året har nytt porttelefonssystem installerats och då föreningen följer K3- regelverket har dessa åtgärder aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 9 till balansräkningen. Investeringarna kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 20 åren.

Under 2020 har följande utförts

- Byte av porttelefon NL6 och NL8
- Teknisk besiktning av avloppsstammar NL8
- Fasadvätt NL6

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-05 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 600 270 kr, vilket motsvarar 139 kr per kvm.

Föreningen gör 2020 en stadgeenlig avsättning om 425 367 kr, motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, för kommande års underhåll. Detta motsvarar 99 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerat underhåll	År
Målning av ytterdörrterrass	2021
Lackning av entrédörrar NL 6 och NL8	2021
Byte hängränna gavel NL 8	2021

Tidigare utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) NL8	2019
Byte av alla branddörrar NL6	2019
Nya extraförråd har tillkommit på både NL6 och NL8	2019
Tvätt av loftgångsfasader NL8	2019
Lasering och kittning av fönster NL8	2019
Målning av inneväggar, nya fronter, nya eluttag balkonger NL8	2019
Betongreparationer NL8	2019
Byte hängränna och stuprör västra fasaden samt målning takfot	2019
Uppfräschningen av entrén NL8	2018
Kontroll av eldstäder NL6	2018
Injustering värme NL8	2017
Underhåll klinkerloftgång NL8	2017
Förbesiktning av byggnaderna inför Västlänkens sprängningar	2017
Installation av taggläsare	2017
Upprustning soprum NL6 & NL8	2017

om

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ekonomi

2020-01-01 korrigerades kostnaden för TV och bredband på månadsavin till våra medlemmar, för att stämma överens med det vi betalar till Com Hem. För att den totala intäkten skulle bli oförändrad så sänktes årsavgiften med motsvarande belopp. Detta resulterade i en avgiftsförändring på årsavgiften med -3.09%.

I februari flyttade föreningen ett lån på 3 000 000 från Swedbank (med 1.18% ränta) till Stadshypotek. Det nya lånet löper till 2023-06-30 med en ränta på 0.67%

Porttelefon

Föreningen skaffade ny porttelefon då det började bli svårt att få tag på reservdelar till det gamla systemet. I den nya porttelefonen kan man ha flera telefonnummer per lägenhet.

Teknisk besiktning av avloppsstammar NL8

Inga akuta brister upptäcktes i stammarna. För att undvika problem i en stam på NL8 kommer föreningen underhållsspola den vart 3e år.

Svenska hus kommer utifrån besiktningsprotokollet se över underhållsbehovet för de gemensamma stammarna i deras lokaler och återkomma med eventuell åtgärdsplan. Då det inte fanns några akuta brister planerades Inga åtgärder för 2020.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 84 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 84 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 årsavgiften senast den 1 januari 2020 då den sänktes med 3,09% med anledning av förändrat tillägg för tv och bredband.

fm

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 054	3 072	2 844	2 821
Resultat efter finansiella poster	-187	-1 579	-833	-1 058
Förändring av underhållsfond	425	425	234	-31
Resultat efter fondförändringar	-612	-2 004	-1 067	-1 027
Soliditet %	66	66	66	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	640	660	647	628
Driftskostnad, kr / kvm	307	316	255	217
Ränta, kr / kvm	109	207	201	200
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	99	99	78	78
Lån, kr / kvm	6 992	7 085	7 085	7 085
Snittränta (%)	1,56	2,92	2,93	2,93

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. 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	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 685 472	2 692 172	-7 937 914	-1 578 552
Disposition enligt föreningsstämma			-1 578 552	1 578 552
Avsättning till underhållsfond		425 367	-425 367	
Årets resultat				-186 970
Vid årets slut	66 685 472	3 117 539	-9 941 833	-186 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 516 466
Årets resultat före fondförändring	-186 970
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-425 367
Summa över/underskott	-10 128 803

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-10 128 803

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

Om

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	2 782 936	2 850 290
Övriga rörelseintäkter	3	271 269	221 987
Summa rörelseintäkter		<u>3 054 205</u>	<u>3 072 277</u>
		3 054 205	3 072 277
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-120 542	-102 728
Driftskostnader	5	-1 321 772	-1 358 790
Övriga kostnader	6	-176 242	-188 950
Personalkostnader	7	-103 663	-117 584
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 051 105	-973 247
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-1 017 762
Summa rörelsekostnader		<u>-2 773 324</u>	<u>-3 759 061</u>
Rörelseresultat		<u>280 881</u>	<u>-686 784</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		228	225
Räntekostnader		-468 079	-891 993
Summa finansiella poster		<u>-467 851</u>	<u>-891 768</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-186 970</u>	<u>-1 578 552</u>
Resultat före skatt		<u>-186 970</u>	<u>-1 578 552</u>
Årets resultat		<u>-186 970</u>	<u>-1 578 552</u>

Om

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	9	89 330 337	90 272 812
Inventarier, maskiner och installationer	10	18 157	19 545
		<u>89 348 494</u>	<u>90 292 357</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>89 348 494</u>	<u>90 292 357</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		766	766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	114 547	92 157
		<u>115 313</u>	<u>92 923</u>
Kassa och bank	12	853 506	552 824
Summa omsättningstillgångar		<u>968 819</u>	<u>645 747</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>90 317 313</u>	<u>90 938 104</u>

jm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 685 472	66 685 472
Underhållsfond		3 117 539	2 692 172
		<u>69 803 011</u>	<u>69 377 644</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 941 833	-7 937 914
Årets resultat		-186 970	-1 578 552
		<u>-10 128 803</u>	<u>-9 516 466</u>
Summa eget kapital		<u>59 674 208</u>	<u>59 861 178</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	29 700 000	27 100 000
		<u>29 700 000</u>	<u>27 100 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	400 000	3 400 000
Leverantörsskulder		96 952	138 964
Skatteskulder		15 162	14 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	430 991	423 694
		<u>943 105</u>	<u>3 976 926</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>90 317 313</u>	<u>90 938 104</u>

Om

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	280 881	-686 784
Avskrivningar	1 051 105	973 247
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-	1 017 762
	<u>1 331 986</u>	<u>1 304 225</u>
Erhållen ränta	228	225
Erlagd ränta	-468 079	-891 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>864 135</u>	<u>412 457</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-22 390	7 163
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-33 821	-123 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>807 924</u>	<u>295 830</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-107 242	-2 615 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-107 242</u>	<u>-2 615 616</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 000 000	17 500 000
Amortering av låneskulder	-3 400 000	-17 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-400 000</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde	<u>300 682</u>	<u>-2 319 786</u>
Likvida medel vid årets början	<u>552 824</u>	<u>2 872 610</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>853 506</u>	<u>552 824</u>

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

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

Om

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Om

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
-Stomme	50 år
-Yttertak	25-50 år
-Fasad och balkonger	50 år
-Fönster	40 år
-Hissar, ledningssystem	20 år
-Armaturer	10-40 år
-Övrigt	
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 754 720	2 828 531
Hyror lokaler	24 616	20 859
Hyror mc-platser	3 600	900
Summa	2 782 936	2 850 290

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	233 856	162 864
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	6 181	16 011
Överlåtelseavgifter	9 444	10 367
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 237	8 879
Övriga intäkter	7 551	23 866
Summa	271 269	221 987

om

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	29 066	6 518
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 775	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	338	12 927
VA & sanitet, installationer	7 477	21 238
Ventilation, installationer	18 412	18 170
EI, installationer	28 871	2 041
Hiss	878	37 563
Huskropp	6 581	2 533
Vattenskador	15 195	-
Klottersanering	11 950	1 738
Summa	120 542	102 728

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	98 772	95 756
Teknisk förvaltning	186 729	192 919
Besiktningkostnader	47 268	20 287
Gångbanererenhållning	11 160	10 157
Snöröjning	2 419	6 000
Serviceavtal	48 265	46 821
Förbrukningsinventarier	-	5 435
Förbrukningsmaterial	18 950	20 057
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 869	-
EI	88 424	97 535
Uppvärmning	323 749	334 864
Vatten och avlopp	107 348	111 703
Avfallshantering	107 309	142 258
Försäkringar	33 308	32 032
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 145
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	9 804	4 936
Kommunikationskostnader	235 398	236 885
Summa	1 321 772	1 358 790

Om

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 253	15 567
Frakter och transporter	820	552
Kontorsmaterial och trycksaker	1 281	2 869
Tele och post	4 833	3 888
Förvaltningskostnader	122 471	127 936
Revision	26 825	27 113
Bankkostnader	1 770	4 277
IT-tjänster	5 586	2 223
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	1 403	1 400
Summa	176 242	188 950

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	82 392	66 992
Övriga kostnadsersättningar	-	2 610
Föreningsvald revisor	-	5 000
Valberedning	-	8 000
Övriga arvoden	-	3 997
Utbildning	-	7 475
Summa	82 392	94 074
Sociala avgifter	21 271	23 510
Summa	103 663	117 584

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 049 717	971 975
Inventarier, maskiner och installationer	1 388	1 272
Summa	1 051 105	973 247

Om

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	61 479 863	59 892 053
-Mark	36 950 457	36 950 457
-Pågående nyanläggningar	-	140 650
	<u>98 430 320</u>	<u>96 983 160</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	107 242	2 735 449
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-140 650
	<u>107 242</u>	<u>2 594 799</u>
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Byggnader	-	-1 147 639
	<u>-</u>	<u>-1 147 639</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	98 537 562	98 430 320
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 157 508	-7 315 410
	<u>-8 157 508</u>	<u>-7 315 410</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 049 717	-971 975
-Vändning avskrivningar på utrangeringar	-	129 877
	<u>-1 049 717</u>	<u>-842 098</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 207 225	-8 157 508
 Redovisat värde	89 330 337	90 272 812
 <i>Varav</i>		
Byggnader	52 379 880	53 322 355
Mark	36 950 457	36 950 457
 Taxeringsvärden		
Bostäder	140 200 000	140 200 000
Lokaler	1 589 000	1 589 000
Totalt taxeringsvärde	141 789 000	141 789 000
<i>Varav byggnader</i>	52 452 000	52 452 000

Om

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	20 817	26 878
	<u>20 817</u>	<u>26 878</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	20 817
	-	<u>20 817</u>
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-26 878
	-	<u>-26 878</u>
	<u>20 817</u>	<u>20 817</u>
 Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 272	-26 878
	<u>-1 272</u>	<u>-26 878</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 388	-1 272
-Vändning avskrivningar på utrangeringar	-	26 878
	<u>-1 388</u>	<u>25 606</u>
	<u>-2 660</u>	<u>-1 272</u>
Redovisat värde	18 157	19 545

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	35 141	33 308
Övriga förutbetalda kostnader	79 406	58 849
Summa	114 547	92 157

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	853 506	552 824
Summa	853 506	552 824

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	400 000	3 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 600 000	11 600 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 100 000	15 500 000
Summa	30 100 000	30 500 000

Om

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	30 100 000	30 500 000
Summa	30 100 000	30 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,42%	2023-06-21	10 000 000	-	-	10 000 000
Swedbank	-	2020-02-28	3 000 000	-	3 000 000	-
Stadshypotek	1,16%	2027-12-30	17 500 000	-	400 000	17 100 000
Stadshypotek	0,67%	2023-06-30	-	3 000 000	-	3 000 000
Summa			30 500 000	3 000 000	3 400 000	30 100 000

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	108 280	105 125
Upplupna räntekostnader	3 692	10 887
Förutbetalda intäkter	174 644	159 560
Upplupna revisionsarvoden	26 700	26 500
Upplupna driftskostnader	117 675	121 622
Summa	430 991	423 694

Om

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
Summa ställda säkerheter	37 500 000	37 500 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-04-13

Karin Dahlmo
Styrelseordförande

Britt-Inger Svensson

Henrik Kryh

Daniel Kazemi

Sebastian Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Britt Strömberg
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Branten, org.nr 769612-2477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Branten för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Branten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat [om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Underskrift

Kungsbacka den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Britt Strömberg
Föreningsrevisor

Deltagare

BRF BRANTEN 769612-2477 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-23 06:56:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BRITT STRÖMBERG

Datum

Britt Strömberg
Föreningsrevisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-23 07:01:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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 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

