

Brf Batterigatan 11

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Batterigatan 11
769624-6409
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Batterigatan 11, 769624-6409, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 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>
Johan Ekenvi	Ordförande	2022
Josef Aslan	Ledamot	2022
Hugo Bergquist	Ledamot	2022

Styrelsesuppleant

Josefine Bergquist	Suppleant	2022
--------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2022
----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2022
--------------------------------	-------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Gamlestaden 51:4 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper till och med 2027-05-19. Byggnaden består av ett flerbostadshus med 28 lägenheter och uppfördes 1947. Fastighetens adress är Batterigatan 11 A-D i Göteborg.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
13	15

Total tomtarea:	1 726 kvm
Total bostadsarea:	1 303 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 266 kvm
- varav hyresrättsarea:	37 kvm

Fastighetsuppgifter

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-10.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

E.ON
Göteborg Energi
Ragn-Sells
Telia
Anticimex
Spolarna

Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Källsortering
Tv, bredband och telefoni
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal avloppssystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 202 kr. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under 2021 har inga underhållsåtgärder utförts.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-12-19 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 282 000 kr, vilket motsvarar 216 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,6 % av fastighetens taxeringsvärde. 2021 uppgår avsättningen till 117 600 kr, vilket motsvarar 90 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det 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

	<u>År</u>
Asfaltering på innergård	2022
Målning av trapphus och handledare	2022
Putslagning och målning av källare	2022
Målning, smörjning och justering av stål- och lägenhetsdörrar	2022
Renovering tvättstuga	2022
Byte torktumlare	2022

Sammanställning över utförda åtgärder

	<u>År</u>
Sanering av kärl i miljöhus	2021
Målning av miljöhus	2020
Dränering av grund på baksida	2020
Färdigställande av underhåll av fönster och balkongdörrar	2020
Smörjning och översyn av samtliga dörrar	2020
Påbörjat underhåll av fönster och balkongdörrar	2019
Montering av brytskydd	2019
Putslagning av källartrappa	2019
Inköp av två nya tvättmaskiner	2019
Inköp av nytt torkskåp	2019
Energideklaration	2019
OVK-besiktning	2018
Spolning av spillvattenledning och dagvattenbrunnar	2018
Systematiskt brandskyddsarbete	2018
Rensning av hängrännor	2018
Relining	2018
Smörjning och justering av trapphusport	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-11. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 5 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift delas lika mellan köpare och säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 45 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 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att 2022-01-01 höja avgifterna med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter sedan 2020-01-01 289 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Avseende 2022 har styrelsen beslutat att 2022-01-01 sänka denna debitering till 259 kr per månad.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 206	1 199	1 186	1 061
Resultat efter finansiella poster	-662	-765	-758	-980
Förändring av underhållsfond	118	-28	29	80
Resultat efter fondförändringar	-780	-738	-787	-1 060
Soliditet %	53	54	56	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	822	822	806	790
Bostadshyra kr / kvm	1 564	1 533	1 511	1 453
Driftskostnad, kr / kvm	406	364	376	416
Ränta, kr / kvm	95	105	108	110
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	90	90	90	78
Lån, kr / kvm	9 055	9 190	8 854	8 946
Snittränta (%)	1,05	1,14	1,22	1,23

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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 balansomsättning.

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	18 516 129	1 972 941	-5 467 305	-765 330
Disposition enligt föreningsstämma			-765 330	765 330
Avsättning till underhållsfond		117 600	-117 600	
Årets resultat				-662 368
Vid årets slut	18 516 129	2 090 541	-6 350 235	-662 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 232 635
Årets resultat före fondförändring	-662 368
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-117 600
Summa över/underskott	-7 012 603

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 012 603**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 099 092	1 097 952
Övriga rörelseintäkter	3	106 758	100 890
Summa rörelseintäkter		1 205 850	1 198 842
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-22 202	-9 844
Planerat underhåll	5	-	-145 121
Driftskostnader	6	-528 756	-474 324
Övriga kostnader	7	-101 032	-103 415
Personalkostnader	8	-81 747	-79 186
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 011 196	-1 015 782
Summa rörelsekostnader		-1 744 933	-1 827 672
Rörelseresultat		-539 083	-628 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter		106	64
Räntekostnader		-123 391	-136 564
Summa finansiella poster		-123 285	-136 500
Resultat efter finansiella poster		-662 368	-765 330
Resultat före skatt		-662 368	-765 330
Årets resultat		-662 368	-765 330

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	24 372 710	25 369 410
Inventarier, maskiner och installationer	11	120 398	134 894
		<u>24 493 108</u>	<u>25 504 304</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 493 108</u>	<u>25 504 304</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 299	1 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 850	55 849
		<u>56 149</u>	<u>57 148</u>
Kassa och bank	13	1 092 396	911 253
Summa omsättningstillgångar		<u>1 148 545</u>	<u>968 401</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 641 653</u>	<u>26 472 705</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 516 129	18 516 129
Underhållsfond		2 090 541	1 972 941
		<u>20 606 670</u>	<u>20 489 070</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 350 235	-5 467 305
Årets resultat		-662 368	-765 330
		<u>-7 012 603</u>	<u>-6 232 635</u>
Summa eget kapital		<u>13 594 067</u>	<u>14 256 435</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 005 551	7 717 698
		<u>7 005 551</u>	<u>7 717 698</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 792 698	4 257 039
Leverantörsskulder		43 294	61 545
Skatteskulder		4 461	3 987
Övriga skulder		1 422	1 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	200 160	174 579
		<u>5 042 035</u>	<u>4 498 572</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 641 653</u>	<u>26 472 705</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-539 083	-628 830
Avskrivningar	1 011 196	1 015 782
	472 113	386 952
Erhållen ränta	106	64
Erlagd ränta	-123 391	-136 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	348 828	250 452
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	999	-3 515
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	7 804	-14 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 631	232 593
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	580 551	600 000
Amortering av låneskulder	-757 039	-161 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176 488	438 512
Årets kassaflöde	181 143	671 105
Likvida medel vid årets början	911 253	240 148
Likvida medel vid årets slut	1 092 396	911 253

- (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 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Avlopp	60 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Lägenhetsdörrar	50 år
-Portar/entréer	50 år
-Yttertak	40 år
-Värmesystem	35 år
-Balkonger	30 år
-Relining	25 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner	15 år
-Torkskåp	15 år
-Torkskåp	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 041 216	1 041 216
Hyror bostäder	57 876	56 736
Summa	1 099 092	1 097 952

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tv, bredband och telefoni	97 104	97 104
Överlåtelseavgifter	5 352	1 754
Övriga intäkter	4 302	2 032
Summa	106 758	100 890

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 850
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 784
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 133	-
VA & sanitet, installationer	4 275	-
Värme, installationer	11 189	1 210
Vattenskador	3 605	-
Summa	22 202	9 844

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 626
Huskropp, fasader	-	28 188
Huskropp, fönster och balkonger	-	63 609
Markytor	-	48 698
Summa	-	145 121

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift	40 852	40 012
Serviceavtal	10 056	10 008
Förbrukningsmaterial	4 450	3 714
Övriga utgifter för köpta tjänster	189	-
El	29 656	19 123
Uppvärmning	174 065	137 795
Vatten och avlopp	48 064	46 247
Avfallshantering	36 858	32 122
Försäkringar	10 810	9 069
Tomträttsavgälder	79 200	79 200
Tv, bredband och telefoni	94 556	97 034
Summa	528 756	474 324

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	-	588
Tele och post	1 610	1 685
Förvaltningskostnader	80 673	73 831
Revision	17 038	22 513
Bankkostnader	862	972
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	849	700
Summa	101 032	103 415

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	19 000	19 000
Löner till anställda	43 205	43 471
Summa	62 205	62 471
Sociala avgifter	19 542	16 715
Summa	81 747	79 186

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	996 700	996 707
Inventarier, maskiner och installationer	14 496	19 075
Summa	1 011 196	1 015 782

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 599 045	29 599 045
	29 599 045	29 599 045
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 Utgående anskaffningsvärden	29 599 045	29 599 045
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 229 635	-3 232 928
	-4 229 635	-3 232 928
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-996 700	-996 707
	-996 700	-996 707
 Utgående avskrivningar	-5 226 335	-4 229 635
 Redovisat värde	24 372 710	25 369 410
 <i>Varav</i>		
Byggnader	24 372 710	25 369 410
 Taxeringsvärden		
Bostäder	19 600 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	19 600 000	19 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	194 549	194 549
	<u>194 549</u>	<u>194 549</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	194 549	194 549
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-59 655	-40 580
	<u>-59 655</u>	<u>-40 580</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 496	-19 075
	<u>-14 496</u>	<u>-19 075</u>
Utgående avskrivningar	-74 151	-59 655
Redovisat värde	120 398	134 894

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	11 731	10 810
Förutbetalda kostnader	43 119	45 039
Summa	54 850	55 849

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 092 396	911 253
Summa	1 092 396	911 253

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 792 698	4 257 039
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 005 551	7 717 698
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 798 249	11 974 737

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	11 798 249	11 974 737
Summa	11 798 249	11 974 737

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,68 %	2023-06-01	3 500 000	-	-	3 500 000
Stadshypotek	1,15 %	2022-09-01	3 447 610	-	34 912	3 412 698
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	2 985 000	-	30 000	2 955 000
Stadshypotek	1,18 %	2021-12-01	692 127	-	692 127	-
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	300 000	-	-	300 000
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	450 000	-	-	450 000
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	600 000	-	-	600 000
Stadshypotek	0,90 %	2023-12-01	-	580 551	-	580 551
Summa			11 974 737	580 551	757 039	11 798 249

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	24 970	24 970
Upplupna räntekostnader	9 434	11 010
Förutbetalda intäkter	98 857	77 669
Upplupna revisionsarvoden	15 500	20 700
Upplupna driftskostnader	51 399	40 230
Summa	200 160	174 579

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Johan Ekenvi
Styrelseordförande

Josef Aslan

Hugo Bergquist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson

Årsredovisning 2021

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Mar 15 2022 10:47AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62260F05C875E
MAR 15 2022 10:47AM

Registrerade händelser

Mar 07 2022 KL. 03:28PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 07 2022 KL. 03:54PM	Johan Ekenvi granskade dokumentet:
Mar 07 2022 KL. 03:54PM	Johan Ekenvi signerade dokumentet online
Mar 11 2022 KL. 08:41AM	Josef Aslan granskade dokumentet:
Mar 11 2022 KL. 08:44AM	Josef Aslan signerade dokumentet online
Mar 07 2022 KL. 03:35PM	Hugo Bergquist granskade dokumentet:
Mar 07 2022 KL. 03:35PM	Hugo Bergquist signerade dokumentet online
Mar 11 2022 KL. 12:14PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 15 2022 KL. 10:47AM	Malin Johannesson signerade dokumentet online
Mar 15 2022 KL. 10:47AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62260f05c875e har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Batterigatan 11, org.nr. 769624-6409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Batterigatan 11 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-22 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Batterigatan 11 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse Brf Batterigatan 11

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 15 2022 10:51AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62304807D6CBC
MAR 15 2022 10:51AM

Registrerade händelser

Mar 15 2022 KL. 09:12AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 15 2022 KL. 10:51AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 15 2022 KL. 10:51AM	Malin Johannesson signerade dokumentet online
Mar 15 2022 KL. 10:51AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62304807d6cbc har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

