

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brattåskärr



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brattåskärr

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Styrelsen har beslutat om höjda avgifter från januari 2022. Se nedan under avsnittet Väsentliga händelser efter årets slut.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Partille.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lennart Ling	Ordförande
Malin Karlsson	Sekreterare
Jan-Olof Johansson	Ekonomiansvarig
Eddie Kjellström	Ledamot
Tomas Ramdahl	Ledamot

Sigvald Goffeng	Suppleant
Nette Sebbfalk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Jonasson	Ordinarie Extern	Trevirevision
Maria Claesson	Suppleant Extern	Trevirevision

Valberedning

Anders Andrén
Peter Lundberg
Lennart Tvingby

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGGLUM 6:17	1987	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepumpar samt direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 3 flerbostadshus och 27 småhus.

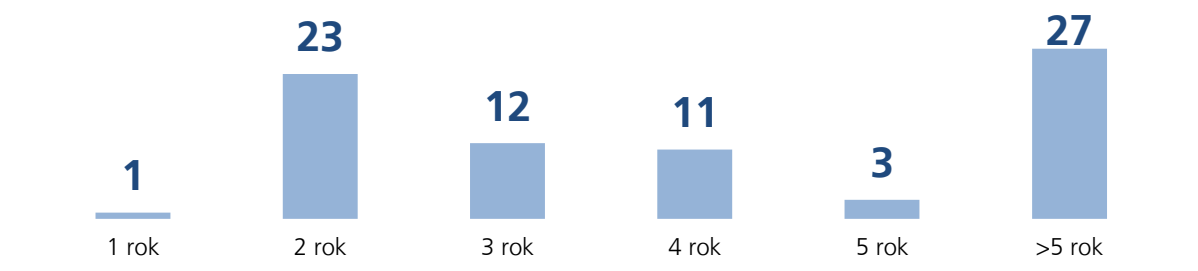
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 508 m², varav 7 728 m² utgör boyta och 780 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal inkl sovrum
och kök
Soprum
Cykelrum
Styrelserum
Förrådsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takbehandling	2021	Radhusen inkl förråd, garage, sophus
Obligatorisk ventilationskontroll	2021	OVK, kontroll av ventilation och frånluft samt därefter genomförda åtgärder
Byte värmepump radhus	2021	
Nya system hissarna	2020	A1- och A2-husen
Fasadarbeten	2020	Vissa mindre
Ny garageport	2020	Nedre garage
Avloppsspolning	2020	Samtliga lägenheter och radhus
Brevlådesamlingar	2020	32 brevlådor i 2 samlingar
Trädgård	2020	Planteringar vid A1-huset
Byte värmepump radhus	2020	
Ny Belysningsarmatur i A1- och A2-husen	2019	Nya armaturer med ledbelysning
Byte värmepumpar i 2 radhus	2019	
Renovering garage inkl ny belysning	2019	Betong i garaget har renoverats samt byte till ny takarmatur med ledbelysning
Rengöring samliga hängrännor	2019	
Nya rökluckor i A1- och A2-husen	2019	
Byte av samtliga brandvarnare	2019	
Cykelrum i A1- och A2-husen	2018	Anskaffning hydrauliska liftar mm för att få plats med fler cyklar och få bättre ordning
Murar och trädgård vid A2-huset	2018	Murar renoverade och trädgård iordningställd med nya växter och belysning.
Byte värmepump radhus	2018	
Gemensamhetslokal, kök, sovrum, bastu	2017	Renovering och modernisering av lokalerna inkl ombyggnad av ett rum till sovrum. Nyutrustning av samtliga utrymmen inkl upprustning till komplett kök.
Nedre lekplats	2017	Anskaffning av fler lekredskap samt byggnation av trädäck.
Trädgård	2017	Plantering norr om A1-huset samt ytterligare kompletteringar av trädgården.
Målning i sovrums och cykelrum samt i förråd	2016	Första ommålningen sedan föreningen var ny
Fortsatt arbete med murar vid radhusen	2016	Fortsatt arbete med murar
Tomten norr om A1-huset iordningsstälts	2016	Avsikt att få en snyggare tomtgräns mot gatan och grannfastighet
Lastzon vid övre garaget samt avlastningsparkering på motsatt sida vid radhusen påbörjats	2016	Parkeringsplatser för tillfällig parkering
Portkods-system	2015	Bytt kortkods-system i A1- och A11-husen.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	Kontroll av ventilation och frånluft.
Trädgård	2015	Fortsatt åtgärder yttre miljö.
Nya murar, nedre lekplats	2015	Nya murar vid B-huset och ombyggnad mm nedre lekplats.

Ventilation	2014	Bytt samtliga tre frånluftsfläktar
Avloppsspölning	2014	Spölning av samtliga lägenheter och radhus
Trädgård	2014	Åtgärder avseende träd mm
Byte värmepump 2013	2014	Avslutat arbetet med undercentral
Byte värmepump	2013	Värmepumpen i undercentralen byttes.
Belysning utomhus	2013	Stolpbelysningar utomhus har bytts till LED-belysning.
Målning- och renoveringsarbeten av Edwardssons Måleri AB via SBC	2011 - 2013	Samtliga radhus och B-huset åtgärdat under 2011. Arbeten med AI- och All- husen genomfördes under 2013. Dessutom genomfördes fasadarbeten under 2013.
Modernisering av hissarna i uppgångar 155 och 161	2007 - 2008	2007 uppgång 155, 2008 uppgång 161
Omläggning av tak	2005	Plåtarbeten, omläggning dåliga takpannor
Renovering av balkonger	2005	Besiktning, montering av långsgåendeplåtar på samtliga balkonger
Ventilation	2005	Kontroll av ventilation och frånluft isamtliga lägenheter. Samtliga ventilationsdon tvättade.
IL Recycling	2005	Nytt källsorteringssystem.
VVS anläggningar	2004	Spölning och besiktning avloppsrörstammar.
Elinstallation	2002	Elinstallation på parkeringsdäck.
Målningsarbeten	2001	Målning trädetaljer.
Värmepannor radhus	2001 - 2003	Utbyte av frånluftsvärmepumpar i radhusen.
Målningsarbeten	2001 - 2002	Målning av balkonger.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2022	Radhusen inkl förråd, garage, sophus
Målning	2023/2024	Flerfamiljshusen
Takbehandling/omläggning tak	2023/2024	Flerfamiljshusen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV, bredband, telefoni	Tele2 (fd ComHem)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2021 uppgick till - 54 299 kronor. Det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror i huvudsak på att under 2021 genomfördes takbehandling av radhusen mm som innebar en relativt hög kostnad. Under året genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilken medförde att vissa åtgärder måste genomföras som följd av kontrollen. Föreningen hade under 2021 i övrigt vissa kostnadsökningar avseende bl.a. snöröjning och en brandincident. Ökade kostnader för fjärrvärme innebär att ingen reglering sker till lägenhetsinnehavarna för 2021.

Den **yttre fonden** är avsedd att vara en reserv för att finansiera föreningens behov av medel för fastighetsunderhåll och investeringar. Ur den yttre fonden föreslås ianspråkta 600 000 kronor för täckning av kostnader för takunderhåll. Till den yttre fonden föreslås avsättas 545 701 kronor. Därmed uppgår fonden till 3 721 799 kronor vid ingången till 2022.

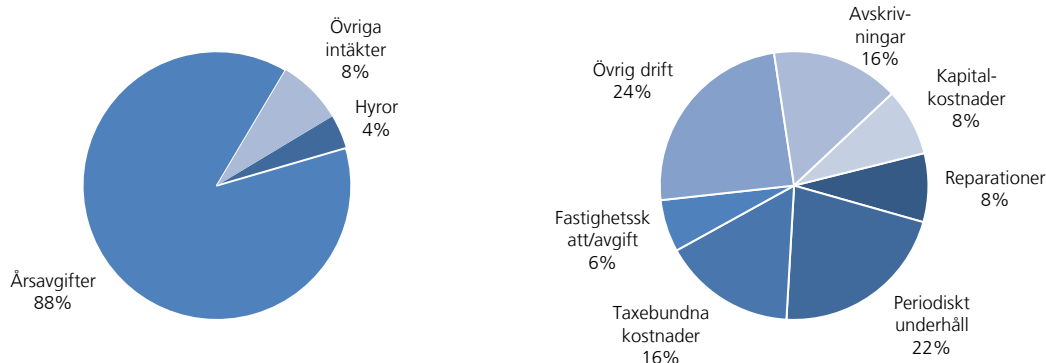
Likviditeten uppgick i slutet på 2021 till 3 103 197 kronor, vilket är en försämring jämfört med föregående år med 226 574 kronor.

Låneskulden uppgick i slutet på 2021 till 41 576 471 kronor. Det är viktigt av lånen amorteras och att behovet av upplåning minimeras. Fastighetsunderhåll och investeringar bör så långt möjligt klaras med egna medel. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 329 771	3 063 200
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 087 497	4 952 516
Finansiella intäkter	422	60
Minskning kortfristiga fordringar	0	438
	5 087 919	4 953 014
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 928 437	2 907 692
Finansiella kostnader	420 483	542 250
Minskning av långfristiga skulder	748 000	748 000
Minskning av kortfristiga skulder	217 573	488 501
	5 314 493	4 686 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 103 197	3 329 771
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-226 574	266 571

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det större genomförda underhållsarbetet under året var takbehandling av radhusen, garaget och sophuset. Syftet är att förlänga livslängden på taken och att undvika omläggning av taken. Som en följd av den genomförda obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) under våren behövde efter påpekanden vissa underhållsåtgärder genomföras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	580	580	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	2	2	2	3
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 380	5 477	5 574	5 670
Elkostnad/m ² totalyta	12	16	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	30	17	27	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	56	26	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	64	77	97
Soliditet (%)	25	25	23	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-54	709	66	1 122
Nettoomsättning (tkr)	5 069	4 946	5 006	5 012

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 728 m² bostäder och 780 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 779 992	0	0	7 779 992
Upplåtelseavgifter	60 000	0	0	60 000
Fond för yttre underhåll	4 321 799	545 701	0	3 776 098
S:a bundet eget kapital	12 161 791	545 701	0	11 616 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 032 078	-545 701	709 336	1 868 443
Årets resultat	-54 299	-54 299	-709 336	709 336
S:a fritt eget kapital	1 977 779	-600 000	0	2 577 779
S:a eget kapital	14 139 570	-54 299	0	14 193 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-54 299
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 577 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-545 701
summa balanserat resultat	1 977 779
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	600 000
att i ny räkning överförs	2 577 779

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 068 597	4 945 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 900	6 808
Summa rörelseintäkter		5 087 497	4 952 516
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 585 885	-2 587 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 287	-146 478
Personalkostnader	Not 6	-177 266	-174 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 298	-793 298
Summa rörelsekostnader		-4 721 735	-3 700 990
RÖRELSERESULTAT		365 762	1 251 526
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 483	-542 250
Summa finansiella poster		-420 061	-542 190
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 299	709 336
ÅRETS RESULTAT		-54 299	709 336

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	53 149 085	53 942 383
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 149 085	53 942 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 152 585	53 945 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 185 777	3 412 351
Summa kortfristiga fordringar		3 185 777	3 412 351
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		26 796	26 796
Summa kassa och bank		26 796	26 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 212 573	3 439 147
SUMMA TILLGÅNGAR		56 365 158	57 385 030

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 839 992	7 839 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 321 799	3 776 098
Summa bundet eget kapital		12 161 791	11 616 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 032 078	1 868 443
Årets resultat		-54 299	709 336
Summa fritt eget kapital		1 977 779	2 577 779
SUMMA EGET KAPITAL		14 139 570	14 193 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 752 824	41 576 471
Summa långfristiga skulder		29 752 824	41 576 471
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 823 647	748 000
Leverantörsskulder		132 718	272 623
Skatteskulder		28 460	25 172
Övriga skulder		900	127 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	487 039	441 796
Summa kortfristiga skulder		12 472 764	1 614 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 365 158	57 385 030

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	110 år	110 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Värmepump	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 479 739	4 479 739
Hyror lokaler	1 800	1 800
Hyror parkering	207 000	207 000
Värmeintäkter	380 058	257 174
Öresutjämning	0	-5
	5 068 597	4 945 708

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	18 900	6 808
	18 900	6 808

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 314	293 568
	Snöröjning/sandning	137 174	39 844
	Städning entreprenad	82 058	81 408
	Städning enligt beställning	3 250	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	116 856	0
	Hissbesiktning	4 388	5 200
	Myndighetstillsyn	35 322	0
	Gemensamma utrymmen	3 372	41 798
	Gård	3 075	4 263
	Serviceavtal	30 436	20 361
	Förbrukningsmateriel	16 847	23 841
	Teleport/hissanläggning	5 401	1 800
	Brandskydd	5 315	8 525
	Fordon	3 695	215
		536 502	520 823
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 020
	Gemensamma utrymmen	42 812	0
	Entré/trapphus	23 025	17 286
	Lås	5 400	1 054
	VVS	54 185	32 113
	Värmeanläggning/undercentral	59 007	87 365
	Ventilation	61 573	11 253
	Elinstallationer	5 975	968
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 315
	Hiss	8 492	61 452
	Mark/gård/utemiljö	78 422	0
	Garage/parkering	6 901	2 172
	Skador/klotter/skadegörelse	61 909	0
	Vattenskada	15 338	0
		423 038	212 368
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	112 386
	Värmeanläggning	51 444	68 125
	Tak	1 017 000	0
	Fasad	23 950	47 574
	Mark/gård/utemiljö	11 513	0
	Garage/parkering	0	56 000
		1 103 907	284 085
	Taxebundna kostnader		
	El	99 604	138 365
	Värme	258 000	148 364
	Vatten	331 330	479 942
	Sophämtning/renhållning	118 160	145 494
	Grovsopor	20 768	20 482
		827 862	932 647
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 030	72 670
	Kabel-TV	291 142	241 591
	Bredband	3 956	4 632
		370 128	318 893
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	324 448	318 223
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 585 885	2 587 038

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 501	2 451
	Tele- och datakommunikation	7 641	10 125
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	2 531	2 556
	Fritids- och trivselkostnader	7 910	0
	Förvaltningsarvode	97 744	95 632
	Administration	12 449	6 259
	Korttidsinventarier	1 487	3 875
	Konsultarvode	7 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 830
		165 287	146 478
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 170	100 709
	Löner	47 840	46 620
	Kostnadsersättningar	962	0
	Sociala kostnader	27 294	26 847
		177 266	174 176
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	706 009	706 009
	Förbättringar	87 288	87 288
		793 298	793 298

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 367 468	72 367 468
	Utgående anskaffningsvärde	72 367 468	72 367 468
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 425 085	-17 631 787
	Årets avskrivningar enligt plan	-793 298	-793 298
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 218 383	-18 425 085
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 149 085	53 942 383
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	633 134	633 134
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 627 000	73 927 000
	Taxeringsvärde mark	63 312 000	51 972 000
		145 939 000	125 899 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	143 804 000	123 764 000
	Lokaler	2 135 000	2 135 000
		145 939 000	125 899 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 961	100 961
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 961	100 961
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 961	-100 961
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 961	-100 961
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	109 376	109 376
	Klientmedel hos SBC	2 026 041	3 302 975
	Räntekonto 1	1 050 360	0
		3 185 777	3 412 351

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 776 098	3 377 991
	Reservering enligt stadgar	545 701	709 336
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-311 229
	Vid årets slut	4 321 799	3 776 098

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,720 %	10 080 262	10 240 262	2024-06-25
	Nordea	0,810 %	9 929 562	10 089 562	2025-06-24
	Nordea	1,050 %	11 260 647	11 445 647	2022-03-16
	Nordea	1,540 %	8 499 000	8 659 000	2023-03-15
	Nordea	0,770 %	1 807 000	1 890 000	2024-09-18
	Summa skulder till kreditinstitut		41 576 471	42 324 471	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 823 647	-748 000	
			29 752 824	41 576 471	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 836 471 kr enligt planenliga amorteringar. Härutöver bedöms föreningen sannolikt behöva lyfta nya lån under perioden. Någon exakt storlek kan inte anges eftersom det i nuläget är oklart hur mycket vi kommer att behöva lyfta i ytterligare lån.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 418 000	61 418 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Löner	41 760	11 340
	Sociala avgifter	4 263	3 393
	Ränta	10 816	11 014
	Avgifter och hyror	430 200	416 049
		487 039	441 796

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fattade under året beslut om **höjning av avgifterna** samt parkeringsavgifterna från och med januari 2022.

Följande höjningar gäller:

- Avgifter: 5 %
- Värmeavgifter: Oförändrade (endast flerbostadshusens fjärrvärme, radhusen betalar som tidigare själva sin eluppvärmning)
- Parkering
 - Garage: Höjs från tidigare 250 kr till 400 kr
 - Parkering utomhus, med eluttag: Höjs från tidigare 150 kr till 240 kr
 - Parkering utomhus, utan eluttag: Höjs från tidigare 125 kr till 200 kr

Bakgrunden till höjningarna är kostnadsökningar för underhåll av fastigheterna, exempelvis takbehandlingar och ommålning av samtliga fasader (varav radhusen 2022). Föreningen har under årens lopp haft mycket få avgiftshöjningar och sedan 1999 har det totalt sett skett en sänkning med 5 procent. Den senaste höjningen skedde 2011 och motsvarade 3 procent. Parkeringsavgifterna har varit oförändrade sedan 1988.

Fastighetsunderhåll kommer att genomföras under kommande år som är av större omfattning. Målning av föreningens fastigheter kommer att genomföras i två etapper. Under 2022 sker målning av radhusen inkl förråd, garaget och sophuset. Kommande år 2023/2024 kommer flerfamiljshuset att målas. Samma år som detta genomförs kommer takbehandling/omläggning att ske av flerfamiljshusens tak eftersom en samordning måste ske avseende ställningar för dessa arbeten.

De åtgärder som planeras kommande år innebär avsevärda kostnader för föreningen. Viss del av kostnaderna kan finansieras av föreningens uppbyggda reserv med sannolikt kommer det att vara nödvändigt med en viss upplåning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Partille den 22/2 2022



Lennart Ling
Ordförande



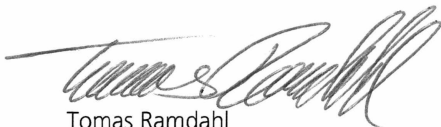
Malin Karlsson
Sekreterare



Jan-Olof Johansson
Ekonomiansvarig



Eddie Kjellström
Ledamot



Tomas Ramdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 2 2022



Jonas Jonasson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR
Org.nr. 716444-1516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR för år 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

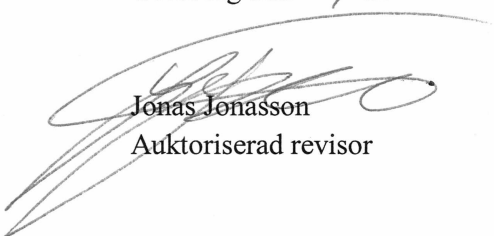
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 den 22/2 2022



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se