

Bostadsrättsföreningen Branten

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Branten
769612-2477
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

JS GE
Rb
g Val m

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Branten, 769612-2477, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Karin Dahlmo	Ordförande	2021
Johan Svanberg	Ledamot	2020
Jonas Wedberg	Ledamot	2020
Gunila Jivén	Ledamot	2020
Britt-Inger Svensson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Nicci Höglund	Suppleant	2020
Henrik Kryh	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Britt Strömberg	Föreningsvald revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning

Börje Persson	Sammanställande	2020
Daniel Kazemi		2020
Sebastian Rosén		2020

Firmateckning

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

JS BE
Gy 2p
Kd sm

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 64:28 i Göteborg kommun som förvärvades 2005. Fastigheten bebyggdes 1947 och 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 övernattning 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 2015-10-21.

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 Fastighetsskötsel
Com Hem
Bellis Växtmiljö
E.ON*
Göteborg Energi
Göteborgs Stad
Renova
Nomor via Trygg Hansa
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 2019-11-01. Tidigare via Switch Nordic Green.

Handwritten signatures and initials: JS KB, Gy Bp, and a large signature.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 102 728 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under året har följande utförts:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) NL6 och NL8
- Byte av alla branddörrar NL6
- Nya extraförråd har tillkommit på både NL6 och NL8
- Tvätt av loftgångsfasader NL8
- Lasering och kittning av fönster NL8
- Målning av inneväggar, nya fronter, nya eluttag balkonger NL8
- Betongreparationer NL8
- Byte hängränna och stuprör västra fasaden samt målning takfot

Balkongrenoveringen som slutfördes under året har aktiverats som en tillgång på föreningens balansräkning. I samband med detta har en del av tidigare aktiverad tillgång utrangerats vilket medfört en bokföringsmässig förlust vid avyttring vilket framgår i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2015-11-05 av Sustend som årligen uppdateras av styrelsen. För 2019 avsätts det 425 367 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 99 kr per kvm. Avsättningen sker i enlighet med föreningens stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Det totala långsiktiga underhållsbehovet enligt underhållsplanen uppgår för 2019 till 576 800 kr vilket motsvarar 134 kr per kvm.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Byte av porttelefon NL6 och NL8	2020
Teknisk besiktning av avloppsstammar NL8	2020
Fasadtvätt NL6	2020
Byte hängränna NL 8	2020

Tidigare utfört underhåll

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "75", "BB", "Bp", and a signature "Wd".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Manual nödsituation

Manual har tagits fram för agerande vid händelse av nödsituation där lufttillförseln utifrån behöver stoppas.

Hemsida och bokning föreningslokal

En hemsida för föreningen har tagits fram där även bokning av föreningslokalen görs.

Bredband

Bredband har installerats i föreningslokalen.

Skyddsrum

Föreningens skyddsrum är besiktigt och godkänt.

Takterrassen

Stolar och bord har köpts in till terrassen. Dessutom några pallkragar för odling. Sedan tidigare finns där även en gasolgrill.

Avtal

Från och med den 1 november 2019 bytte föreningen elbolag avseende volym från Switch Nordic Green till E.ON. Avtalet löper med ett rörligt pris.

Lån

Den 20 december 2019 flyttade föreningen sitt största lån på 17 500 000 kr från Swedbank till Stadshypotek. Det nya lånet löper till och med 2027-12-30 (8 år) med en ränta på 1,16%. Dessutom kommer 400 000 kr per år amorteras. Det tidigare lånet hos Swedbank löpte med en ränta på 3,60%.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelser). Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 84 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 83 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 den 1 april 2019 då avgifterna höjdes med 2%. Föreningens styrelse har från och med den 1 januari 2020 beslutat att sänka årsavgiften med cirka 3,1% med anledning av tillägg för kollektivt TV och bredband där respektive medlemslägenhet nu debiteras 336 kr per månad istället för tidigare 234 kr per månad.

g JS BB
Kd

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 072	2 844	2 821	2 776
Resultat efter finansiella poster	-1 579	-833	-1 058	-945
Förändring av underhållsfond	425	234	-31	49
Resultat efter fondförändringar	-2 004	-1 067	-1 027	-994
Soliditet %	66	66	67	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	660	647	628	628
Driftskostnad, kr / kvm	316	255	217	229
Ränta, kr / kvm	207	201	200	200
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	99	78	78	78
Lån, kr / kvm	7 085	7 085	7 085	7 085
Snittränta (%)	2,92	2,93	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	2 266 805	-6 679 732	-832 814
Disposition enligt föreningsstämma			-832 814	832 814
Avsättning till underhållsfond		425 367	-425 367	
Årets resultat				-1 578 552
Vid årets slut	66 685 472	2 692 172	-7 937 914	-1 578 552

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 512 547
Årets resultat före fondförändring	-1 578 552
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-425 367
Summa över/underskott	-9 516 466

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 516 466**

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

JS LB
Rb
J. Vidar

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 850 290	2 794 767
Övriga rörelseintäkter	3	221 987	49 033
Summa rörelseintäkter		3 072 277	2 843 800
		<hr/>	<hr/>
		3 072 277	2 843 800
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-102 728	-153 950
Planerat underhåll	5	-	-114 600
Driftskostnader	6	-1 358 790	-1 137 485
Övriga kostnader	7	-188 950	-219 680
Personalkostnader	8	-117 584	-102 121
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-973 247	-1 055 176
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-1 017 762	-
Summa rörelsekostnader		-3 759 061	-2 783 012
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-686 784	60 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter		225	134
Räntekostnader		-891 993	-893 736
Summa finansiella poster		-891 768	-893 602
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-1 578 552	-832 814
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-1 578 552	-832 814
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-1 578 552	-832 814

g JS 8p 65
VK aw

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	90 272 812	89 527 100
Inventarier, maskiner och installationer	11	19 545	-
Pågående nyanläggningar	10	-	140 650
		<u>90 292 357</u>	<u>89 667 750</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 292 357</u>	<u>89 667 750</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		766	9 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 157	90 914
		<u>92 923</u>	<u>100 086</u>
Kassa och bank	13	552 824	2 872 610
Summa omsättningstillgångar		<u>645 747</u>	<u>2 972 696</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>90 938 104</u>	<u>92 640 446</u>

g 25 3/6 65
Kd Jw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 685 472	66 685 472
Underhållsfond		2 692 172	2 266 805
		<u>69 377 644</u>	<u>68 952 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 937 914	-6 679 732
Årets resultat		-1 578 552	-832 814
		<u>-9 516 466</u>	<u>-7 512 546</u>
Summa eget kapital		<u>59 861 178</u>	<u>61 439 731</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	27 100 000	10 000 000
		<u>27 100 000</u>	<u>10 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 400 000	20 500 000
Leverantörsskulder		138 964	170 046
Skatteskulder		14 268	7 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	423 694	523 590
		<u>3 976 926</u>	<u>21 200 715</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>90 938 104</u>	<u>92 640 446</u>

25 BB
g 27/10
Kd

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-686 784	60 788
Avskrivningar	973 247	1 055 176
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	1 017 762	-
	1 304 225	1 115 964
Erhållen ränta	225	134
Erlagd ränta	-891 993	-893 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	412 457	222 362
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 163	-87 230
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-123 790	-67 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 830	67 419
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 615 616	-3 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 615 616	-3 900
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 500 000	-
Amortering av låneskulder	-17 500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-2 319 786	63 519
Likvida medel vid årets början	2 872 610	2 809 091
Likvida medel vid årets slut	552 824	2 872 610

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

JS 2/6 BF
G KD J

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

36 25 15
g. Kellner

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 828 531	2 766 468
Hyror lokaler	20 859	28 299
Hyror mc-platser	900	-
Summa	2 850 290	2 794 767

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	162 864	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	16 011	12 458
Överlåtelseavgifter	10 367	6 774
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 879	-
Övriga intäkter	23 866	29 801
Summa	221 987	49 033

15
76 JS
9 Kd

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 518	18 208
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 570
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 927	3 465
VA & sanitet, installationer	21 238	10 744
Ventilation, installationer	18 170	2 625
El, installationer	2 041	6 846
Hiss	37 563	38 538
Huskropp	2 533	369
Vattenskador	-	66 972
Klottersanering	1 738	1 613
Summa	102 728	153 950

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	114 600
Summa	-	114 600

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	95 756	85 946
Teknisk förvaltning	192 919	193 893
Besiktningkostnader	20 287	27 168
Gångbanererenhållning	10 157	9 582
Snöröjning	6 000	5 186
Serviceavtal	46 821	46 204
Förbrukningsinventarier	5 435	-
Förbrukningsmaterial	20 057	11 298
El	97 535	93 064
Uppvärmning	334 864	354 764
Vatten och avlopp	111 703	107 987
Avfallshantering	142 258	123 092
Försäkringar	32 032	27 974
Systematiskt brandskyddsarbete	1 145	8 275
Abonnemang porttelefon/hisstefon	4 936	4 672
Kommunikationskostnader	236 885	38 379
Summa	1 358 790	1 137 485

BB
2/25
g K R

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 567	25 987
Frakter och transporter	552	-
Resekostnader	-	15
Kontorsmaterial och trycksaker	2 869	5 512
Tele och post	3 888	3 335
Förvaltningskostnader	127 936	142 725
Revision	27 113	27 888
Jurist- och advokatkostnader	-	8 162
Bankkostnader	4 277	2 729
IT-tjänster	2 223	-
Övriga externa tjänster	3 125	918
Övriga externa kostnader	1 400	2 410
Summa	188 950	219 680

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	66 992	77 650
Övriga kostnadsersättningar	2 610	348
Föreningsvald revisor	5 000	-
Valberedning	8 000	-
Övriga arvoden	3 997	990
Utbildning	7 475	2 125
Summa	94 074	81 113
Sociala avgifter	23 510	21 009
Summa	117 584	102 121

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	971 975	1 055 176
Inventarier, maskiner och installationer	1 272	-
Summa	973 247	1 055 176

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "BT", "JS", "7/6", and a large signature.

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	59 892 053	59 892 053
-Mark	36 950 457	36 950 457
-Pågående nyanläggningar	140 650	136 750
	<u>96 983 160</u>	<u>96 979 260</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 735 449	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-140 650	3 900
	<u>2 594 799</u>	<u>3 900</u>
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Byggnader	-1 147 639	-
	<u>-1 147 639</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	98 430 320	96 983 160
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 315 410	-6 260 234
	<u>-7 315 410</u>	<u>-6 260 234</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-971 975	-1 055 176
-Vändning avskrivningar på utrangeringar	129 877	-
	<u>-842 098</u>	<u>-1 055 176</u>
Utgående avskrivningar	-8 157 508	-7 315 410
Redovisat värde	90 272 812	89 667 750
<i>Varav</i>		
Byggnader	53 322 355	52 576 643
Mark	36 950 457	36 950 457
Pågående nyanläggningar	-	140 650
Taxeringsvärden		
Bostäder	140 200 000	115 400 000
Lokaler	1 589 000	840 000
Totalt taxeringsvärde	141 789 000	116 240 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>52 452 000</i>	<i>47 393 000</i>

JS BB
BP SW
g
Ked

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	26 878	26 878
	<u>26 878</u>	<u>26 878</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	20 817	-
	<u>20 817</u>	<u>-</u>
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 878	-
	<u>-26 878</u>	<u>-</u>
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	20 817	26 878
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 878	-26 878
	<u>-26 878</u>	<u>-26 878</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 272	-
-Vändning avskrivningar på utrangeringar	26 878	-
	<u>25 606</u>	<u>-</u>
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-1 272	-26 878
 Redovisat värde	19 545	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	33 308	32 032
Övriga förutbetalda kostnader	58 849	58 882
Summa	92 157	90 914

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	552 824	1 003 703
Transaktionskonto Swedbank	-	1 854 820
Transaktionskonto Swedbank	-	14 088
Summa	552 824	2 872 610

JS 2/6 BB
g Kd

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 400 000	20 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 600 000	10 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 500 000	-
Summa	30 500 000	30 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	30 500 000	30 500 000
Summa	30 500 000	30 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	-	-	17 500 000	-	17 500 000	-
Swedbank	2,42%	2023-06-21	10 000 000	-	-	10 000 000
Swedbank	1,18%	2020-02-28	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	1,16%	2027-12-30	-	17 500 000	-	17 500 000
Summa			30 500 000	17 500 000	17 500 000	30 500 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 125	102 063
Upplupna räntekostnader	10 887	103 684
Förutbetalda intäkter	159 560	164 991
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 200
Upplupna driftskostnader	121 622	126 652
Summa	423 694	523 590

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Den 28 februari 2020 flyttade föreningen sitt lån på 3 000 000 kr från Swedbank till Stadshypotek. Det nya lånet löper till och med 2023-06-30 med en ränta på 0,67%.

Handwritten notes and signatures: 9 JS 36 BB

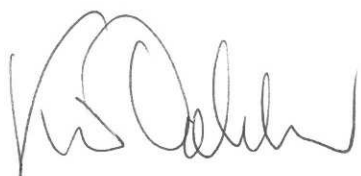
Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
Summa ställda säkerheter	37 500 000	37 500 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-18



Karin Dahlmo
Styrelseordförande



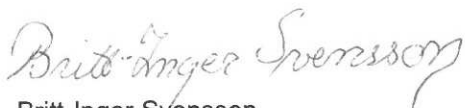
Johan Svanberg



Jonas Wedberg



Gunila Jivén

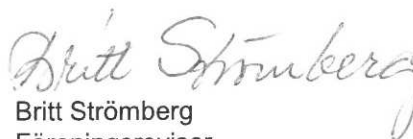


Britt-Inger Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Britt Strömberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Branten för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

BB

- 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 Bostadsrättsföreningen Branten för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

RS

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 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.

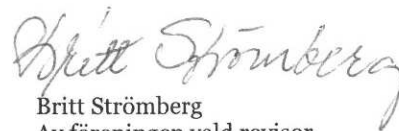
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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.

Kungsbacka 2020-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Britt Strömberg
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

