



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brytärtan nr 1



# 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



### Valberedning

Ulrika Hansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 9:1	1947	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med återvinning av frånluftsvärme via värmepump.

### Byggnadsår och ytor

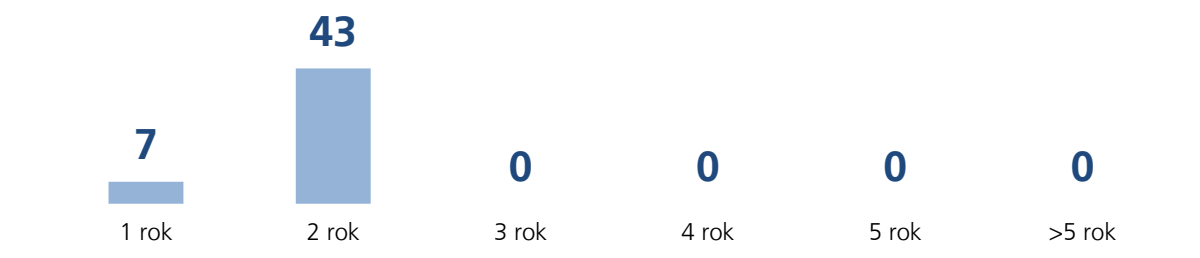
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 590 m<sup>2</sup>, varav 2 432 m<sup>2</sup> utgör boyta och 158 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hudvård	133 m <sup>2</sup>	3 år
Lager	26 m <sup>2</sup>	3 månader

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Övrigt	Möteslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny frånluftsvärmebläkt (FF1)	2021	Uppföljning OVK
Spolning av stammar samt filmning	2021	
Rivning av skorstenens överdel	2018	
Målning fönster och balkongdörrar	2017	
Målning av trapphus	2009	
Nya maskiner tvättstuga	2006	
Nya entrédörrar och passersystem	2005	
Ny frånluftsvärmepump	2002	
Omputsning av fasad	1986	Tegelfasad
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Renovering av balkonger	1986	
Nya balkonger	1986	Ny balkong lgh 49
Omläggning av tak	1986	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av dörrar till lägenheter	2022	Installation av säkerhetsdörrar

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

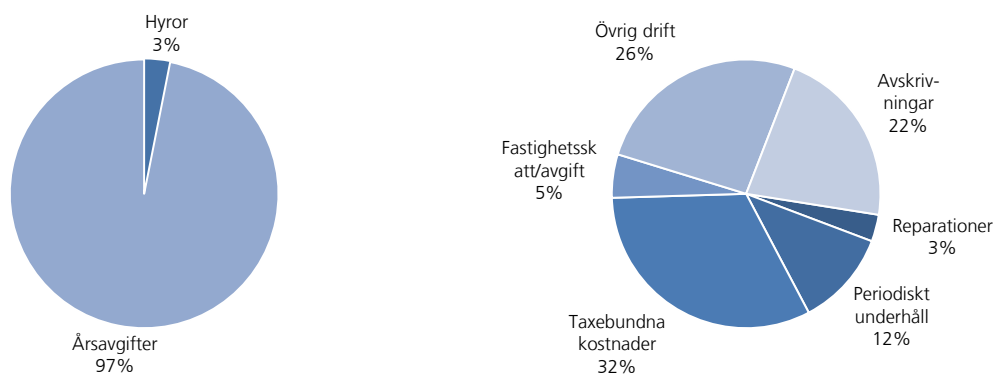
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Com Hem AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 876 728</b>	<b>3 387 294</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 993 933	2 011 405
Finansiella intäkter	503	75
Minskning kortfristiga fordringar	27 119	0
Ökning av kortfristiga skulder	15 425	95 871
	<b>2 036 980</b>	<b>2 107 351</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 125 158	1 181 628
Finansiella kostnader	964	9 324
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 966
Minskning av långfristiga skulder	198 678	400 000
	<b>1 324 799</b>	<b>1 617 918</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 588 909</b>	<b>3 876 728</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>712 181</b>	<b>489 433</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

Underhållspolning av avlopp utfördes under hösten av JP Spolservice.

Byte av 1 tvättmaskin i den gemensamma tvättstugan har gjorts.

Vår- och höststädning har genomförts.

Föreningen har skapat en Facebookgrupp för att förenkla kommunikation mellan medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	789	789	789	789
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	390	389	383	374
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	82	246	411
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	51	58	51
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	69	78	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	38	35	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	4	5	10
Soliditet (%)	97	95	92	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	558	510	638	621
Nettoomsättning (tkr)	1 985	1 987	1 988	1 980

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 432 m<sup>2</sup> bostäder och 158 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	129 042	0	0	129 042
Upplåtelseavgifter	330 101	0	0	330 101
Fond för yttre underhåll	2 037 654	141 213	-35 170	1 931 611
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 496 797</b>	<b>141 213</b>	<b>-35 170</b>	<b>2 390 754</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 998 038	-141 213	545 555	6 593 695
Årets resultat	558 173	558 173	-510 385	510 385
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 556 211</b>	<b>416 960</b>	<b>35 170</b>	<b>7 104 081</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 053 007</b>	<b>558 173</b>	<b>0</b>	<b>9 494 834</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	558 173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 139 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-141 213</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 556 210</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>165 514</u>
<b>7 721 724</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 985 304	1 986 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 629	24 705
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 993 933</b>	<b>2 011 405</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-866 415	-883 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 052	-145 797
Personalkostnader	Not 6	-158 690	-152 772
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 142	-310 142
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 435 300</b>	<b>-1 491 770</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>558 633</b>	<b>519 635</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-964	-9 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-460</b>	<b>-9 249</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>558 173</b>	<b>510 385</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>558 173</b>	<b>510 385</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,12	5 796 976	6 107 118
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 796 976</b>	<b>6 107 118</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 796 976</b>	<b>6 107 118</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	27 119
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 250 251	2 538 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 250 251</b>	<b>2 565 189</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 342 715	1 342 715
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 342 715</b>	<b>1 342 715</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 592 967</b>	<b>3 907 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 389 942</b>	<b>10 015 023</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		459 143	459 143
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 037 654	1 931 611
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 496 797</b>	<b>2 390 754</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		6 998 038	6 593 695
Årets resultat		558 173	510 385
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>7 556 211</b>	<b>7 104 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 053 007</b>	<b>9 494 834</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	198 678
Leverantörsskulder		161 187	149 057
Skatteskulder		6 301	4 496
Övriga skulder		3 979	3 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	165 468	164 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>336 935</b>	<b>520 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 389 942</b>	<b>10 015 023</b>

## 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 årsboks slutet. 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	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 918 986	1 918 986
Hyror lokaler	61 549	61 405
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	6 306
Öresutjämning	9	3
	<b>1 985 304</b>	<b>1 986 700</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	3 250
Återbäring försäkringsbolag	4 192	4 221
Övriga intäkter	4 437	17 234
	<b>8 629</b>	<b>24 705</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	40 200
	Gemensamma utrymmen	4 351	0
	Gård	185	2 292
	Förbrukningsmateriel	13 122	5 440
	Brandskydd	0	24 889
	Fordon	1 176	4 381
		<b>18 834</b>	<b>77 202</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	65 488
	Entré/trapphus	0	1 388
	Lås	4 177	6 353
	VVS	12 603	4 863
	Värmeanläggning/undercentral	8 988	0
	Ventilation	0	47 850
	Elinstallationer	3 776	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 641	8 779
	Vattenskada	6 875	0
		<b>46 060</b>	<b>134 721</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	57 450	0
	VVS	51 475	0
	Ventilation	56 589	35 170
		<b>165 514</b>	<b>35 170</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	141 920	131 091
	Värme	161 594	178 688
	Vatten	102 728	98 715
	Sophämtning/renhållning	53 576	51 960
	Grovsopor	3 546	4 205
		<b>463 364</b>	<b>464 659</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 672	43 837
	Kabel-TV	52 523	51 627
		<b>97 195</b>	<b>95 464</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 448</b>	<b>75 843</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>866 415</b>	<b>883 059</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 188	3 062
	Föreningskostnader	2 943	1 257
	Fritids- och trivselkostnader	985	1 335
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	75 660	74 100
	Administration	1 831	2 533
	Konsultarvode	5 375	57 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 010
		<b>100 052</b>	<b>145 797</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 000	72 000
	Löner	49 600	45 600
	Sociala kostnader	34 090	35 172
		<b>158 690</b>	<b>152 772</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	310 142	310 142
		<b>310 142</b>	<b>310 142</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 532 389	12 532 389
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 532 389</b>	<b>12 532 389</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 425 271	-6 115 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-310 142	-310 142
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 735 413</b>	<b>-6 425 271</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 796 976</b>	<b>6 107 118</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 271 000	25 271 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		<b>47 071 000</b>	<b>47 071 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 800 000	46 800 000
	Lokaler	271 000	271 000
		<b>47 071 000</b>	<b>47 071 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 570	154 570
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>154 570</b>	<b>154 570</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-154 570	-154 570
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-154 570</b>	<b>-154 570</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	4 058	4 058
	Klientmedel hos SBC	2 195 690	2 534 012
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>3 250 251</b>	<b>2 538 070</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 931 611	1 823 233
	Reservering enligt stadgar	141 213	141 213
	Omföring från reservfonden	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 170	-32 835
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 037 654</b>	<b>1 931 611</b>
<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 150 000	16 056 000
<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	0	791
	Avgifter och hyror	139 390	163 433
	Vatten	26 078	0
		<b>165 468</b>	<b>164 224</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Byte av alla medlemmars ytterdörrar är planerat att genomföras under våren. I samband med detta ska postboxar också sättas upp.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 28/4 2022

  
Olof Didner  
Ordförande

  
Christer Berg  
Ledamot

  
Nira Hindocha  
Ledamot

  
Maria Lindberg  
Ledamot

  
Izeta Sokolova  
Ledamot

  
Amanda Ulvmyr  
Ledamot

  
Marcus Åberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2022  
BDO Göteborg AB

  
Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brytärtan nr 1  
Org.nr. 757200-3007

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brytärtan nr 1 för år 2021.

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 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 mars 2021 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

Våra 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 våra 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

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.



## 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 Brytärtan nr 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den 25 maj 2022

BDO Göteborg AB



Joel Erixon

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 918 000	1 918 986	1 918 000
Hyror lokaler	61 000	61 549	61 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 760	0
Öresutjämning	0	9	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 192	0
Övriga intäkter	0	4 437	0
	<b>1 979 000</b>	<b>1 993 933</b>	<b>1 979 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
OVK Obl. Ventilationskontroll	-5 000	0	-45 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-4 351	0
Gård	-5 000	-185	-2 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-13 122	-9 000
Störningsjour och larm	0	0	-4 000
Brandskydd	-10 000	0	0
Fordon	0	-1 176	0
	<b>-32 000</b>	<b>-18 834</b>	<b>-60 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-69 000	0	-51 000
Tvättstuga	-5 000	0	0
Lås	0	-4 177	0
VVS	0	-12 603	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 988	0
Elinstallationer	0	-3 776	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 641	0
Vattenskada	0	-6 875	0
	<b>-74 000</b>	<b>-46 060</b>	<b>-51 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	-75 000
Tvättstuga	0	-57 450	0
Entré/trapphus	-700 000	0	0
VVS	-100 000	-51 475	-100 000
Ventilation	0	-56 589	0
	<b>-900 000</b>	<b>-165 514</b>	<b>-175 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-156 000	-141 920	-156 000
Värme	-211 000	-161 594	-211 000
Vatten	-99 000	-102 728	-91 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-53 576	-54 000
Grovsopor	-5 000	-3 546	-7 000
	<b>-526 000</b>	<b>-463 364</b>	<b>-519 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-46 000	-44 672	-44 000
Kabel-TV	-54 000	-52 523	-53 000
	<b>-100 000</b>	<b>-97 195</b>	<b>-97 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-75 660	-72 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	212	0
	<b>-72 000</b>	<b>-75 448</b>	<b>-72 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-2 188	-3 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 943	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-985	-1 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-78 000	-75 660	-77 000
Administration	-4 000	-1 831	-4 000
Konsultarvode	-12 000	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 070	-6 000
	<b>-113 000</b>	<b>-100 052</b>	<b>-92 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	-42 000	0
Lön - lokalvård	-50 400	-7 600	-46 000
Styrelsearvode	-75 000	-70 000	70 000
Revisionsarvode arvoderad	-18 750	-5 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-34 472	-36 000
Löneskatt	0	-517	0
FORA	-4 000	899	-1 000
	<b>-184 150</b>	<b>-158 690</b>	<b>-18 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-311 000	-310 142	-311 000
	<b>-311 000</b>	<b>-310 142</b>	<b>-311 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 312 150</b>	<b>-1 435 300</b>	<b>-1 395 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-333 150</b>	<b>558 633</b>	<b>584 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	503	0
Låneräntor	-25 000	-964	-25 000
	<b>-25 000</b>	<b>-460</b>	<b>-25 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-358 150</b>	<b>558 173</b>	<b>559 000</b>

# 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 omsättningstillgångar (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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)