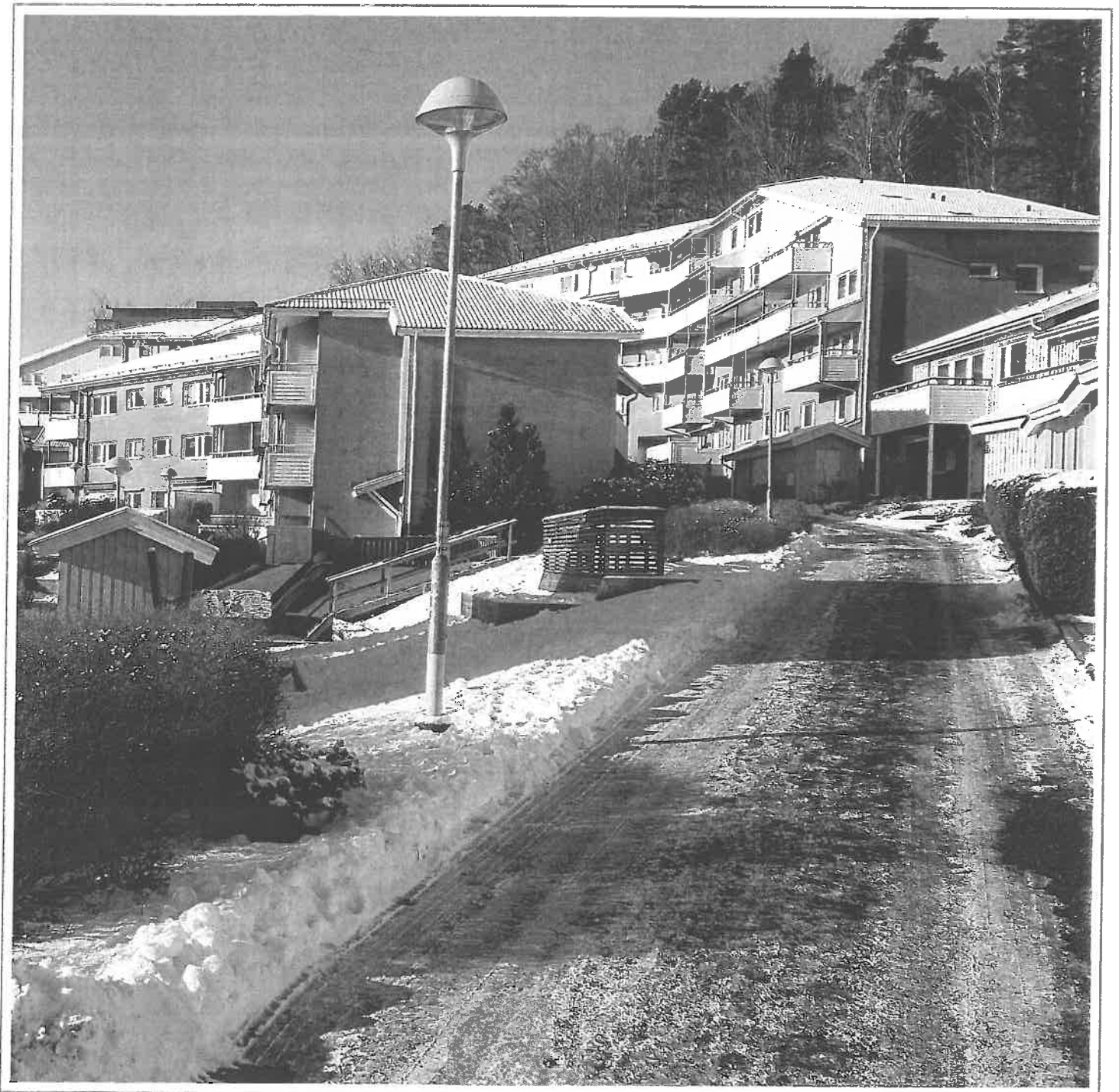


2020

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.

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2020.

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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2020-06-11.

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.

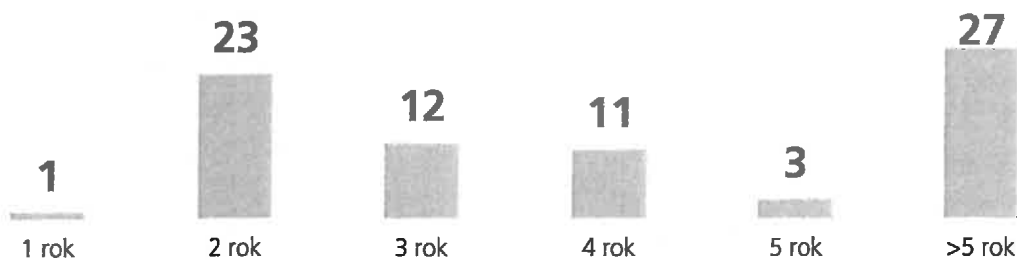
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 508 m², varav 7 728 m² utgör lägenhetsyta 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
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.
Lastzon vid övre garaget samt avlastningsparkering på motsatt sida vid radhusen påbörjats	2016	Parkeringsplatser för tillfällig parkering
Fortsatt arbete med murar vid radhusen	2016	Fortsatt arbete med murar
Målning i soprum och cykelrum samt i förråd	2016	Första ommålningen sedan föreningen var ny
Tomten norr om A1-huset iordningstälts	2016	Avsikt att få en snyggare tomtgräns mot gatan och grannfastighet
Portkods-system	2015	Bytt kortkods-system i A1- och A2-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
Avloppsspolning	2014	Spolning 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 längsgåendeplåtar på samtliga balkonger
Ventilation	2005	Kontroll av ventilation och frånluft i samtliga lägenheter. Samtliga ventilationsdon tvättade.
IL Recycling	2005	Nytt källsorteringssystem.
VVS anläggningar	2004	Spolning 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	2021	Förråd radhusen
Obligatorisk ventilationskontroll	2021	OVK
Takbehandling	2021	Radhusen, garage och sophus
Omläggning tak	2022-2025	Flerfamiljshusen
Målning	2022-2025	Radhus, flerfamiljshus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV, bredband, telefoni	Comhem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2020 uppgick till 709 336 kronor, före avsättning till den yttre fonden. Det förbättrade resultat under 2020 jämfört med 2019 beror till större delen på att under 2019 genomfördes garagerenoveringen som innebar en förhållandevis hög kostnad under detta år. De projekt som genomförts under 2020 har varit av mindre omfattning. Projekt framgår ovan under avsnittet Utfört underhåll. Den efterdebitering av vatten för åren 2018-2020 som Partillen gjort har inneburit kraftigt ökad kostnad för vatten under 2020. Det nya avtalet med ComHem om TV,

bredband och telefoni innebär ökade kostnader från och med juli månad 2020. Räntekostnaderna uppgick till 542 250 kronor vilket är en minskning med 109 884 kronor sedan 2019. Detta hänförs i huvudsak till lägre räntekostnader till följd av de upphandlade lånen i Nordea. Den milda vintern under 2020 medförde minskade kostnader för snöröjning. Den milda vintern innebar också lägre kostnader för fjärrvärme och därmed en återbetalning till lägenhetsinnehavarna.

Den yttre fonden är avsedd att vara en reserv för att finansiera föreningens behov av medel för fastighetsunderhåll och investeringar. Till den yttre fonden föreslås avsättas årets resultat om 709 336 kronor i enlighet med stadgarna. Därmed uppgår fonden till 3 776 098 kronor vid ingången till 2021.

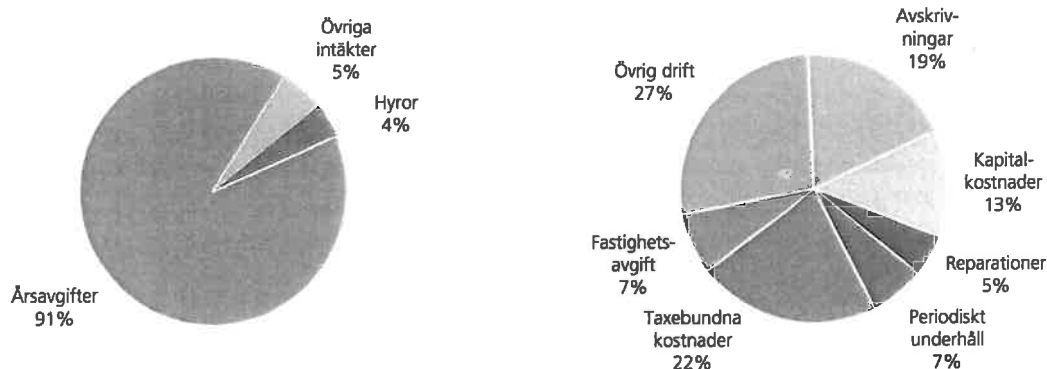
Likviditeten varierar under året kopplat till in- och utbetalningarna. I slutet på 2020 uppgick likviditeten till 3 329 771 kronor. Det är en förbättring jämfört med föregående år med 266 571 kronor.

Låneskulden uppgick i slutet på året till 42 324 471 kronor. Det är viktigt att lånen amorteras och att behovet av upplåning minimeras. Det är angeläget att så långt möjligt klara fastighetsunderhåll och investeringar med egna medel. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för föreningen

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 063 200	2 437 466
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 952 516	5 019 546
Finansiella intäkter	60	134
Minskning kortfristiga fordringar	438	3 931
Ökning av kortfristiga skulder	0	510 037
	4 953 014	5 533 648
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 907 692	3 507 779
Finansiella kostnader	542 250	652 135
Minskning av långfristiga skulder	748 000	748 000
Minskning av kortfristiga skulder	488 501	0
	4 686 443	4 907 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 329 771	3 063 200
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	266 571	625 734

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Brattåskärr träffade under våren 2020 ett treårigt avtal med ComHem som omfattar digitala TV-kanaler, bredband och viss telefoni. Tidigare har föreningen endast haft avtal för kabel-TV, vilket innebär att det nya avtalet medför ett ökat åtagande för föreningen framförallt avseende bredband och därmed också en ökad årlig kostnad. För de enskilda medlemmarna innebär avtalet en minskad kostnad. Genom att träffa ett gruppavtal för föreningen där både TV, bredband och telefoni ingår är villkoren totalt sett förmånliga.

PostNord lämnade under året ett brev som innehöll beslut om införande av brevlådesamlingar för ett stort antal av föreningens medlemmar. Efter kontakter med PostNord minskades omfattningen av antalet medlemmar som berörs av förändringen men i övrigt sa PostNord nej till att ta tillbaka beslutet. Styrelsen överklagade ärendet men fick avslag. Från och med februari 2021 får 31 av föreningens medlemmar posten i två brevlådesamlingar inom föreningens område.

Föreningen har under hösten 2020 fått avräkningar från Partille kommun avseende vattenförbrukningen för åren 2018-2020 som inneburit ökade kostnader för 2020. Tidigare preliminära debiteringar har baserats på för låg förbrukning jämfört med den verkliga förbrukningen. Dessutom har Partille kommun höjt taxan under 2017 och 2019 med sammanlagt 37 %. Avräkningarna för flera år inkl prishöjningar innebär en kraftigt ökad kostnad för vatten under 2020. Prishöjningarna medför dessutom en långsiktig höjning av föreningens kostnader.

Under våren upphandlades knappt hälften av föreningens lån som tidigare varit placerade i SE-banken. De båda lånen är nu placerade hos Nordea till betydligt förbättrade villkor än tidigare.

Ett antal projekt har genomförts under året vilket framgår ovan i sammanställningen "Teknisk status".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	580	580	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	2	2	3	3
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 477	5 574	5 670	5 961
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	16	15
Värmeavgift/m ² totalyta	17	27	26	24
Vattenavgift/m ² totalyta	56	26	19	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	77	97	108
Soliditet (%)	25	23	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	709	66	1 122	292
Nettoomsättning (tkr)	4 946	5 006	5 012	4 991

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	3 776 098	709 336	-311 229	3 377 991
S:a bundet eget kapital	11 616 090	709 336	-311 229	11 217 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 868 443	-709 336	377 697	2 200 082
Årets resultat	709 336	709 336	-66 468	66 468
S:a fritt eget kapital	2 577 779	0	311 229	2 266 550
S:a eget kapital	14 193 869	709 336	0	13 484 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	709 336
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 577 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-709 336
summa balanserat resultat	2 577 779

Styrelsen föreslår följande disposition:
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		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 945 708	5 006 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 808	13 385
Summa rörelseintäkter		4 952 516	5 019 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 587 038	-3 111 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 478	-165 571
Personalkostnader	Not 6	-174 176	-230 617
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 298	-793 298
Summa rörelsekostnader		-3 700 990	-4 301 077
RÖRELSERESULTAT		1 251 526	718 469
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 250	-652 135
Summa finansiella poster		-542 190	-652 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		709 336	66 468
ÅRETS RESULTAT		709 336	66 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	53 942 383	54 735 681
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 942 383	54 735 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 945 883	54 739 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 412 351	3 146 218
Summa kortfristiga fordringar		3 412 351	3 146 218
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		26 796	26 796
Summa kassa och bank		26 796	26 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 439 147	3 173 014
SUMMA TILLGÅNGAR		57 385 030	57 912 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 839 992	7 839 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 776 098	3 377 991
Summa bundet eget kapital		11 616 090	11 217 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 868 443	2 200 082
Årets resultat		709 336	66 468
Summa fritt eget kapital		2 577 779	2 266 550
SUMMA EGET KAPITAL		14 193 869	13 484 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	41 576 471	42 324 471
Summa långfristiga skulder		41 576 471	42 324 471
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	748 000	748 000
Leverantörsskulder		272 623	693 219
Skatteskulder		25 172	19 420
Övriga skulder		127 099	224 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	441 796	417 983
Summa kortfristiga skulder		1 614 690	2 103 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 385 030	57 912 195

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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	2020	2019
Årsavgifter	4 479 739	4 479 739
Hyror lokaler	1 800	1 800
Hyror parkering	207 000	196 600
Värmeintäkter	257 174	328 028
Öresutjämning	-5	-6
	4 945 708	5 006 161

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	6 808	13 385
	6 808	13 385

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	293 568	105 905
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	27 413
	Snöröjning/sandning	39 844	62 444
	Städning entreprenad	81 408	81 408
	Hissbesiktning	5 200	8 353
	Myndighetstillsyn	0	2 004
	Gemensamma utrymmen	41 798	8 116
	Gård	4 263	0
	Serviceavtal	20 361	44 845
	Förbrukningsmateriel	23 841	75 854
	Teleport/hissanläggning	1 800	0
	Störningsjour och larm	0	12 419
	Brandskydd	8 525	72 046
	Fordon	215	3 478
		520 823	504 285
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 020	1 831
	Entré/trapphus	17 286	19 319
	Lås	1 054	6 102
	VVS	32 113	35 221
	Värmeanläggning/undercentral	87 365	36 206
	Ventilation	11 253	5 065
	Elinstallationer	968	14 730
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-6 315	12 882
	Hiss	61 452	9 735
	Tak	0	30 000
	Fönster	0	20 195
	Mark/gård/utemiljö	0	25 081
	Garage/parkering	2 172	0
	Övrigt	0	5 622
		212 368	221 989
	Periodiskt underhåll		
	VVS	112 386	0
	Värmeanläggning	68 125	136 258
	Fasad	47 574	0
	Garage/parkering	56 000	972 653
		284 085	1 108 911
	Taxebundna kostnader		
	El	138 365	138 683
	Värme	148 364	226 514
	Vatten	479 942	222 041
	Sophämtning/renhållning	145 494	140 955
	Grovsopor	20 482	17 875
		932 647	746 068
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 670	66 554
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	54 000
	Digital-TV, bredband & telefoni	246 223	102 262
		318 893	222 816
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	318 223	307 523
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 587 038	3 111 592

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	3 358
	Tele- och datakommunikation	10 125	10 164
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	2 556	3 162
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 146
	Förvaltningsarvode	95 632	94 170
	Administration	6 259	6 357
	Korttidsinventarier	3 875	7 389
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 700
		146 478	165 571

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	100 709	96 817
	Löner	46 620	93 420
	Kostnadsersättningar	0	185
	Sociala kostnader	26 847	40 195
		174 176	230 617

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	706 009	706 009
	Förbättringar	87 288	87 288
		793 298	793 298

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 367 468	72 367 468
	Utgående anskaffningsvärde	72 367 468	72 367 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 631 787	-16 838 490
	Årets avskrivningar enligt plan	-793 298	-793 298
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 425 085	-17 631 787
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 942 383	54 735 681
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	633 134	633 134
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 927 000	73 927 000
	Taxeringsvärde mark	51 972 000	51 972 000
		125 899 000	125 899 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 764 000	123 764 000
	Lokaler	2 135 000	2 135 000
		125 899 000	125 899 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 961	100 961
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 961	100 961
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	109 376	109 814
	Klientmedel hos SBC	3 302 975	3 036 404
		3 412 351	3 146 218

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 377 991	1 877 839
	Reservering enligt stadgar	709 336	377 697
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 122 455
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-311 229	0
	Vid årets slut	3 776 098	3 377 991

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	1,830 %	0	10 400 262	Löst
	SEB	1,830 %	0	10 249 562	Löst
	Nordea	1,050 %	11 445 647	11 630 647	2022-03-16
	Nordea	1,540 %	8 659 000	8 819 000	2023-03-15
	Nordea	0,700 %	1 890 000	1 973 000	2021-09-21
	Nordea	0,810 %	10 089 562	0	2025-06-24
	Nordea	0,720 %	10 240 262	0	2024-06-25
	Summa skulder till kreditinstitut		42 324 471	43 072 471	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-748 000	-748 000	
			41 576 471	42 324 471	

Lånet i Nordea om 1 890 000 kronor förfaller i september 2021. Föreningen kommer att upphandla lånet och ha kvar det som ett långfristigt lån.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 418 000	61 418 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	11 340	0
	Sociala avgifter	3 393	0
	Ränta	11 014	24 077
	Avgifter och hyror	416 049	393 906
		441 796	417 983

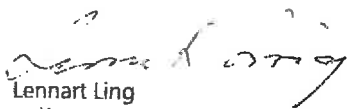
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

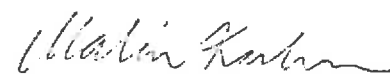
Under 2021 planeras vissa underhållsåtgärder att genomföras. Takbehandling av radhusen, garaget och nedre sopbyggnad kommer att genomföras för att öka takbeläggningens livslängd. Dessutom planeras radhusens förrådsbyggnader och nedre sophuset att målas under 2021 (ingår vid behov byte av rötskadat trä). I övrigt kommer obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att genomföras under våren 2021.


Under kommande år efter 2021 kommer målning att genomföras av föreningens fastigheter, sannolikt i två etapper. Vid besiktning av taken har det konstaterats att en omläggning av flerfamiljshusens tak är nödvändig att genomföra inom några år. De åtgärder som planeras genomföras efter 2021 avseende målning och takomläggning innebär avsevärda utgifter för föreningen. Viss del härav kan finansieras av föreningens uppbyggda reserv men sannolikt kommer det att vara nödvändigt med upplåning.

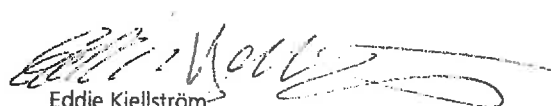
Styrelsens underskrifter

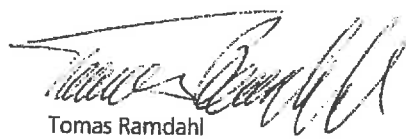
SÄVEDALEN den 23 12 2021


Lennart Ling
Ordförande


Malin Karlsson
Sekreterare


Jan-Olof Johansson
Ekonomiansvarig


Eddie Kjellström
Ledamot


Tomas Ramdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 12 2021


Jonas Johansson
Auktoriserad 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 2020.

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 2020 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. Risker 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 2020 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/2- 2021



Jonas Jonasson

Auktoriserad revisor