

Årsredovisning för  
**Brf Brämaregården**  
769617-4510

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brämaregården, 769617-4510 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I styrelsens uppdrag ingår 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 fond för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnotaen. Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2007-09-26
Ekonomiska planen registrerades	2008-10-10
Stadgarnas registrerades	2007-09-26

## **Styrelsesammansättning**

### **Styrelseledamöter**

	<b>Roll</b>
Linda Ankner	Ordförande
Jacob Österlund	Ledamot
Rasha Chkair	Ledamot

### **Styrelsesuppleanter**

Jonas Gillberg	Suppleant
----------------	-----------

### **Valberedning**

Består av styrelsen

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 1 protokollfört sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2022-09-06. På stämman representerades 7 lägenheter.

### **Revisorer**

Therese Åsberg	Intern revisor
----------------	----------------

### Fakta om fastigheten

Föreningen uppföljer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

#### Fastighetsbeteckning

Brämregården 33:9

#### Kommun

Göteborg

Byggnadsår	2007
Värdeår	1938
Total byggnadsyta	1032 kvm
varav lägenhetsyta	746
varav lokalyta	286
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	13
Antal lokaler	4

### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 13 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
3	6	2	2	0	0	13

### Verksamhet i lokalerna

	Yta kvm
Frisörsalong	98
Seconhand Gamla Goda Tider	83
Dataservice	83
Kamran IT	12

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

### Medlemsinformation

#### Antal medlemmar

Vid årets början	19 medlemmar
Vid årets slut	21 medlemmar
Antal överlåtelse under året	2 lägenheter
	1 lokal

## Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	14 907 000	-207 000		14 700 000
Fond för yttre underhåll enl. not	165 250	165 250	-114 395	216 105
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>15 072 250</b>	<b>-41 750</b>	<b>-114 395</b>	<b>14 916 105</b>
Ansamlad vinst / förlust	-3 409 253	-165 250	104 983	-3 469 520
Årets resultat	-9 412	-110 143	9 412	-110 143
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-3 418 665</b>	<b>-275 393</b>	<b>114 395</b>	<b>-3 579 663</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 653 585</b>	<b>-317 143</b>	<b>-</b>	<b>11 336 442</b>

## Fond för yttre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	165 250	139 095
Avsättning yttrefond	165 250	165 250
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 395	-139 095
	<b>216 105</b>	<b>165 250</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

För föreningens hyresgäster har hyrorna varit oförändrade.

### Tekniskt underhåll:

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är: Byte av entredörr

### Ordförande har ordet:

Under året 2022 har vi jobbat väldigt mycket med vårt samarbete med nya förvaltning Nordic Life, där vi inte har varit nöjda med deras service och där vi i styrelsen har fått vara väldigt pådrivande för att saker skall bli gjorda. Vi har därför beslutat hösten 2022 att vi byter tillbaka till föregående förvaltare SCB från och med 1 Jan 2023.

Det kastas fortfarande mycket kartong i våra sopkärl, även om detta skall kastas på återvinningsstationen på andra sidan gatan, vi är en sådan liten förening så vi borde alla kunna hjälpas åt att tänka mer att återvinna så mycket så möjligt. Detta är ju inte bara ur ett miljöperspektiv utan en kostnad för föreningen.

Vi i styrelsen hoppas att vi alla har en fin sommar framför oss, och att vi alla medlemmar gemensamt är med och arbetar för att vår bostadsrättsförening även i fortsättningen är ett ställe där vi vill bo.

Jag tackar för ert förtroende för det här året  
Linda Ankner Ordförande, Brf Brämregården, Hisingsgatan

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	845	836	829	808
Resultat efter finansiella poster	-110	-9	-1 761	-150
Soliditet, %	57	54	54	65

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 418 665
årets resultat	-110 143
uttag från underhållsfond	114 395
avsättning till underhållsfond	-165 250
<b>Totalt</b>	<b>-3 579 663</b>
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-3 579 663
<b>Summa</b>	<b>-3 579 663</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	845 148	836 181
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>845 148</b>	<b>836 181</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-501 460	-527 837
Övriga externa kostnader	4	-92 693	-54 196
Personalkostnader	5	-23 655	-23 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-161 673	-155 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-779 481</b>	<b>-760 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>65 667</b>	<b>75 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 093	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 903	-84 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 810</b>	<b>-84 864</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-110 143</b>	<b>-9 412</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-110 143</b>	<b>-9 412</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 143</b>	<b>-9 412</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	19 521 895	19 544 977
Inventarier, verktyg och installationer	8	991	6 932
Summa materiella anläggningstillgångar		19 522 886	19 551 909
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 522 886	19 551 909
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	9	-	48 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 245	52 865
Summa kortfristiga fordringar		11 245	101 720
<b><i>Kassa och bank</i></b>	11		
Kassa och bank		547 194	2 006 226
Summa kassa och bank		547 194	2 006 226
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		558 439	2 107 946
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 081 325	21 659 855



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		14 700 000	14 907 000
Fond för yttre underhåll		216 105	165 250
Summa bundet eget kapital		14 916 105	15 072 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 469 520	-3 409 253
Årets resultat		-110 143	-9 412
Summa fritt eget kapital		-3 579 663	-3 418 665
<b>Summa eget kapital</b>		11 336 442	11 653 585
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	6 800 000	8 520 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	8 520 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 720 000	-
Leverantörsskulder		59 084	1 202 548
Skatteskulder	14	37 287	112 535
Övriga skulder	15	54 729	51 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	73 783	119 960
Summa kortfristiga skulder		1 944 883	1 486 270
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 081 325	21 659 855

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Entre	5%
- Inventarier	20%

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 2022 1 519 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Fastighetens intäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter	504 648	504 648
Hysesintäkter	340 500	325 602
Övriga intäkter	-	5 931
<b>Summa</b>	<b>845 148</b>	<b>836 181</b>

### Not 3 Rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	47 122	28 545
Fjärrvärme	140 529	138 234
Vatten	47 483	47 557
Renhållning	30 763	26 176
Bredband/TV	3 245	3 235
Fastighetsförsäkringar	43 079	9 414
Fastighetsavgift	37 287	37 736
	<u>349 508</u>	<u>290 897</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel/lokalvård	96 899	61 787
	<u>96 899</u>	<u>61 787</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparationer av bostäder	2 688	7 367
Reparationer av gemensamma utrymmen	2 205	37 893
Reparationer av installationer	10 220	-3 694
Reparationer av huskropp utvändigt	39 940	4 125
Reparationer övriga	-	15 067
	<u>55 053</u>	<u>60 758</u>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll installationer	-	68 750
Planerat underhåll garage och p-platser	-	45 645
	<u>-</u>	<u>114 395</u>
<b>Summa</b>	<b>501 460</b>	<b>527 837</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revision	-	15 750
Ekonomisk förvaltning	49 475	34 961
Övriga förvaltningskostnader	34 034	-
Datakommunikation	-	293
Bankkostnader	4 336	2 492
Övriga administrativa kostnader	800	700
Övriga kostnader	4 048	-
	<u>92 693</u>	<u>54 196</u>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	18 000	18 000
Sociala kostnader	5 655	5 655
<b>Summa</b>	<b>23 655</b>	<b>23 655</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	155 732	149 100
Inventarier, verktyg och installationer	5 941	5 941
<b>Summa</b>	<b>161 673</b>	<b>155 041</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 513 100	21 513 100
- Nyanskaffningar	132 650	-
	<u>21 645 750</u>	<u>21 513 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 819 023	-1 669 923
- Årets avskrivning enligt plan	-155 732	-149 100
Återföring av uppskrivningar	-149 100	-149 100
	<u>-2 123 855</u>	<u>-1 968 123</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 521 895</b>	<b>19 544 977</b>

Mark ingår i anskaffningsvärdet med 6 603 150kr.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 701 000	7 369 000
Taxeringsvärde mark	7 053 000	7 347 000
	<u>15 754 000</u>	<u>14 716 000</u>

### Uppdelning av taxeringsvärde

Taxeringsvärde bostäder	14 000 000	12 800 000
Taxeringsvärde lokaler	1 754 000	1 916 000
	<u>15 754 000</u>	<u>14 716 000</u>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	29 706	29 706
Vid årets slut	29 706	29 706
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-22 774	-16 833
- Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 941	-5 941
Vid årets slut	-28 715	-22 774
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>991</b>	<b>6 932</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
- Skattekonto	-	48 855
	-	<b>48 855</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	10 950	28 242
- Övriga förutbetalda kostnader	295	24 623
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 245</b>	<b>52 865</b>

## Not 11 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	9 480	217 970
Klientmedelskonto	537 714	1 788 256
	<b>547 194</b>	<b>2 006 226</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 534 000	12 534 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 534 000</b>	<b>12 534 000</b>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2022-12-31	2021-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån 2757150970	3,740	6 800 000	6 800 000	2024-08-23
Lån 2952975296	3,781	1 720 000	1 720 000	2023-03-28
		<u>8 520 000</u>	<u>8 520 000</u>	
Kortfristig del av långfristig skuld		1 720 000	-	
Långfristig del av fastighetslånen		<u>6 800 000</u>	<u>8 520 000</u>	
		<u>8 520 000</u>	<u>8 520 000</u>	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

### Not 14 Beräknad Fastighetsskatt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående skatt	112 535	74 798
Årets fastighetsskatt	<u>-75 248</u>	<u>37 737</u>
	<b>37 287</b>	<b>112 535</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatter och avgifter	11 055	5 373
Skattekonto	43 674	-
Övriga kortfristiga skulder	<u>-</u>	<u>45 854</u>
	<b>54 729</b>	<b>51 227</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	23 498	23 498
Upplupen räntekostnad	24 237	-
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	-	61 162
Upplupna driftkostnader	<u>26 048</u>	<u>35 300</u>
	<b>73 783</b>	<b>119 960</b>

## **Underskrifter**

Göteborg

Linda Ankner  
Styrelseordförande

Jacob Österlund  
Styrelseledamot

Rasha Chkair  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Therese Åsberg  
Intern revisor

Kommentar:  
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma