

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brattåskärr



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brattåskärr

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Styrelsen har beslutat om höjda avgifter från januari 2023. Se nedan under avsnittet Väsentliga händelser efter årets slut.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Eddie Kjellström	Ordförande
Nette Sebbfalk	Sekreterare
Jan-Olof Johansson	Ekonomiansvarig
Sigvald Goffeng	Ledamot
Tomas Ramdahl	Ledamot

Magnus Lindeberg	Suppleant
Anna-Lena Lindstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2022-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGGLUM 6:17	1987	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepumpar samt direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

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

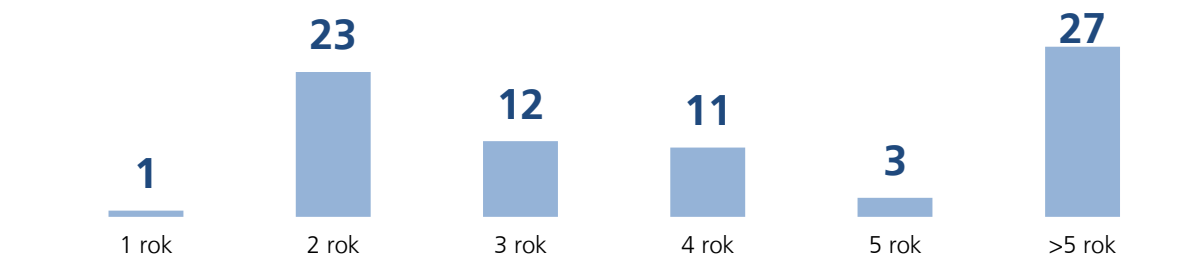
Värdeåret är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal inkl sovrums 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
Energideklaration	2022	Inkl vissa åtgärder till följd av deklARATIONEN.
Målning radhusen mm	2022	Radhusen inkl förråd, garage, sophus. Målning och visst byte av trä.
Laddboxar för el-fordon	2022	Installation på 6 parkeringsplatser.
Byte värmepumpar i 2 radhus	2022	
Renovering hissar	2022	A1- och A2-husen.
Takbehandling	2021	Radhusen inkl förråd, garage, sophus
Obligatorisk ventilationskontroll	2021	OVK, kontroll av ventilation och frånluft samt därefter genomförda åtgärder
Byte värmepump radhus	2021	
Nya system hissarna	2020	A1- och A2-husen
Fasadarbeten	2020	Vissa mindre
Ny garageport	2020	Nedre garage
Avloppsspölning	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 samtliga 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	
Nedre lekplats	2017	Anskaffning av fler lekredskap samt byggnation av trädäck.
Trädgård	2017	Plantering norr om A1-huset samt ytterligare kompletteringar av trädgården.
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.
Lastzon vid övre garaget samt avlastningsparkering på motsatt sida vid radhusen påbörjats	2016	Parkeringsplatser för tillfällig parkering
Tomten norr om A1-huset iordningställd	2016	Avsikt att få en snyggare tomtgräns mot gatan och grannfastighet
Målning i soprum och cykelrum samt i förråd	2016	Första ommålningen sedan föreningen var ny
Fortsatt arbete med murar vid radhusen	2016	Fortsatt arbete med murar

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Portkodsystem	2015	Bytt kortkodsystem i AI- och All-husen.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	Kontroll av ventilation och frånluft.
Trädgård	2015	Fortsatt åtgärder yttre miljö.
Nya murar, nedre lekplats	2015	Nya murar vid B-huset och ombyggnad mm nedre lekplats.
Ventilation	2014	Bytt samtliga tre frånluftsfläktar
Avloppsspölning	2014	Spölning av samtliga lägenheter och radhus
Trädgård	2014	Åtgärder avseende träd mm
Byte värmepump 2013	2014	Avslutat arbetet med undercentral
Byte värmepump	2013	Värmepumpen i undercentralen byttes.
Belysning utomhus	2013	Stolpbelysningar utomhus har bytts till LED-belysning.
Målning- och renoveringsarbeten av Edwardssons Måleri AB via SBC	2011 - 2013	Samtliga radhus och B-huset åtgärdat under 2011. Arbeten med AI- och All- husen genomfördes under 2013. Dessutom genomfördes fasadarbeten under 2013.
Modernisering av hissarna i uppgångar 155 och 161	2007 - 2008	2007 uppgång 155, 2008 uppgång 161
Omläggning av tak	2005	Plåtarbeten, omläggning dåliga takpannor
Renovering av balkonger	2005	Besiktning, montering av långsgåendeplåtar på samtliga balkonger
Ventilation	2005	Kontroll av ventilation och frånluft i samtliga lägenheter. Samtliga ventilationsdon tvättade.
IL Recycling	2005	Nytt källsorteringssystem.
VVS anläggningar	2004	Spölning och besiktning avloppsrörstammar.
Elinstallation	2002	Elinstallation på parkeringsdäck.
Målning	2001	Målning trädetaljer.
Värmepannor radhus	2001 - 2003	Utbyte av frånluftsvärmepumpar i radhusen.
Målning	2001 - 2002	Målning av balkonger.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2024	Flerfamiljshusen
Takbehandling	2024	Flerfamiljshusen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2022 uppgick till -1 632 877 kronor. Det negativa resultatet beror på höga kostnader för fastighetsunderhåll. Under året genomfördes målning av radhusen inkl förråden, garaget och nedre sophuset som totalt innebar en kostnad om drygt 2 600 000 kronor. Hissarna i flerfamiljshusen renoverades. Den genomförda energideklarationen medförde att vissa åtgärder måste genomföras. Värmepumpar byttes i 2 av radhusen. På parkeringsplatserna installerades 6 laddboxar för elfordon, där det utgick statsbidrag med 50 % av kostnaden. De höjda avgifterna under 2022 begränsade det negativa resultatet.

Den **yttre fonden** är avsedd att vara en reserv för att finansiera föreningens behov av medel för fastighetsunderhåll och investeringar. Ur den yttre fonden föreslås ianspråkta 2 100 000 kronor för täckning av kostnader för fastighetsunderhåll, ommålningen av radhusen mm. Till den yttre fonden föreslås avsättas 448 530 kronor. Därmed uppgår den yttre fonden till 2 070 329 kronor vid ingången till 2023.

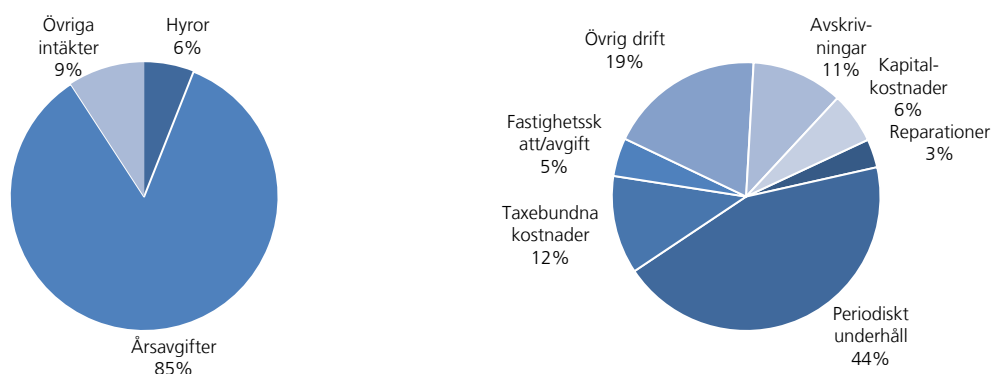
Likviditeten uppgick i slutet på 2022 till 1 729 762 kronor, vilket är en försämring jämfört med föregående år som i huvudsak beror på det negativa resultatet.

Låneskulden uppgick i slutet på 2022 till 40 849 221 kronor. Det är viktigt att lånen amorteras och att behovet av upplåning minimeras. Fastighetsunderhåll och investeringar bör så långt möjligt klaras med egna medel. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 103 197	3 329 771
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 546 537	5 087 497
Finansiella intäkter	4 810	422
Minskning kortfristiga fordringar	54 359	0
Ökning av kortfristiga skulder	139 035	0
	5 744 741	5 087 919
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 948 855	3 928 437
Finansiella kostnader	442 071	420 483
Minskning av långfristiga skulder	727 250	748 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	217 573
	7 118 176	5 314 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 729 762	3 103 197
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 373 435	-226 574

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes målning av radhusen inkl förråd samt garage och nedre sophus.

Laddboxar för el-fordon installerades på 6 av parkeringsplatserna.

Hissarna renoverades.

Energideklarationen som påbörjades under 2021 slutfördes under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	609	580	580	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	2	2	2	2
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 286	5 380	5 477	5 574
Elkostnad/m ² totalyta	18	12	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	30	30	17	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	39	56	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	49	64	77
Soliditet (%)	23	25	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 633	-54	709	66
Nettoomsättning (tkr)	5 445	5 069	4 946	5 006

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 779 992	0	0	7 779 992
Upplåtelseavgifter	60 000	0	0	60 000
Fond för yttre underhåll	4 170 329	448 530	-600 000	4 321 799
S:a bundet eget kapital	12 010 321	448 530	-600 000	12 161 791
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 129 249	-448 530	545 701	2 032 078
Årets resultat	-1 632 877	-1 632 877	54 299	-54 299
S:a fritt eget kapital	496 372	-2 081 407	600 000	1 977 779
S:a eget kapital	12 506 693	-1 632 877	0	14 139 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 632 877
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 577 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-448 530
summa balanserat resultat	496 372

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

2 100 000
2 596 372

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 445 033	5 068 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 504	18 900
Summa rörelseintäkter		5 546 537	5 087 497
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 609 985	-3 585 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 583	-165 287
Personalkostnader	Not 6	-156 287	-177 266
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 298	-793 298
Summa rörelsekostnader		-6 742 153	-4 721 735
RÖRELSERESULTAT		-1 195 616	365 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 810	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 071	-420 483
Summa finansiella poster		-437 261	-420 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 632 877	-54 299
ÅRETS RESULTAT		-1 632 877	-54 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	52 355 787	53 149 085
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 355 787	53 149 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 359 287	53 152 585
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 627	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 737 318	3 185 777
Summa kortfristiga fordringar		1 757 945	3 185 777
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		26 834	26 796
Summa kassa och bank		26 834	26 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 784 779	3 212 573
SUMMA TILLGÅNGAR		54 144 066	56 365 158

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 839 992	7 839 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 170 329	4 321 799
Summa bundet eget kapital		12 010 321	12 161 791
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 129 249	2 032 078
Årets resultat		-1 632 877	-54 299
Summa fritt eget kapital		496 372	1 977 779
SUMMA EGET KAPITAL		12 506 693	14 139 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 922 221	29 752 824
Summa långfristiga skulder		31 922 221	29 752 824
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 927 000	11 823 647
Leverantörsskulder		188 117	132 718
Skatteskulder		27 876	28 460
Övriga skulder		10 711	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	561 448	487 039
Summa kortfristiga skulder		9 715 152	12 472 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 144 066	56 365 158

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	4 703 716	4 479 739
Hyror lokaler	1 800	1 800
Hyror parkering	331 200	207 000
Elintäkter laddstolpe	4 267	0
Värmeintäkter	369 804	380 058
Överlåtelse/pantsättning	20 286	0
Gästlägenhet	13 900	0
Öresutjämning	60	0
	5 445 033	5 068 597

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Extra statligt stöd	52 690	0
	Försäkringsersättning	48 002	0
	Övriga intäkter	812	18 900
		101 504	18 900
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 850	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	145 369	89 314
	Fastighetsskötsel gård beställning	117 543	0
	Snöröjning/sandning	121 597	137 174
	Städning entreprenad	86 607	82 058
	Städning enligt beställning	0	3 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	116 856
	Hissbesiktning	4 556	4 388
	Myndighetstillsyn	84 510	35 322
	Gemensamma utrymmen	5 907	3 372
	Gård	0	3 075
	Serviceavtal	39 050	30 436
	Förbrukningsmateriel	10 614	16 847
	Teleport/hissanläggning	3 005	5 401
	Brandskydd	1 994	5 315
	Fordon	934	3 695
		627 536	536 502
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-360	0
	Brf Lägenheter	9 188	0
	Gemensamma utrymmen	0	42 812
	Entré/trapphus	55 246	23 025
	Lås	5 987	5 400
	VVS	24 655	54 185
	Värmeanläggning/undercentral	3 888	59 007
	Ventilation	6 656	61 573
	Elinstallationer	2 801	5 975
	Hiss	72 674	8 492
	Tak	23 906	0
	Mark/gård/utemiljö	0	78 422
	Garage/parkering	3 000	6 901
	Skador/klotter/skadegörelse	2 250	61 909
	Vattenskada	33 314	15 338
		243 205	423 038
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	248 764	0
	Värmeanläggning	158 256	51 444
	Ventilation	158 000	0
	Hiss	113 500	0
	Tak	0	1 017 000
	Fasad	2 388 450	23 950
	Mark/gård/utemiljö	0	11 513
	Garage/parkering	105 380	0
		3 172 350	1 103 907

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	153 750	99 604
	Värme	253 030	258 000
	Vatten	287 797	331 330
	Sophämtning/renhållning	128 569	118 160
	Grovsopor	23 496	20 768
		846 641	827 862
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 036	75 030
	TV, bredband och telefoni	297 205	291 142
	Bredband	4 404	3 956
		387 645	370 128
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	332 608	324 448
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 609 985	3 585 885
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 263	2 501
	Tele- och datakommunikation	7 404	7 641
	Inkassering avgift/hyra	1 636	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 750
	Föreningskostnader	7 397	2 531
	Fritids- och trivselkostnader	10 285	7 910
	Förvaltningsarvode	99 898	97 744
	Administration	24 700	12 449
	Korttidsinventarier	0	1 487
	Konsultarvode	0	7 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 000	6 900
		182 583	165 287
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 787	101 170
	Löner	33 400	47 840
	Kostnadsersättningar	0	962
	Sociala kostnader	19 100	27 294
		156 287	177 266
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	706 009	706 009
	Förbättringar	87 288	87 288
		793 298	793 298

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-19 218 383	-18 425 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-793 298	-793 298
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 011 681	-19 218 383
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 355 787	53 149 085
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	633 134	633 134
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 404 000	82 627 000
	Taxeringsvärde mark	58 400 000	63 312 000
		147 804 000	145 939 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 804 000	143 804 000
	Lokaler	1 706 000	2 135 000
		149 510 000	145 939 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 554	109 376
	Momsavräkning	12 086	0
	Klientmedel hos SBC	648 200	2 026 041
	Fordringar	20 750	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 360
		1 737 318	3 185 777

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 321 799	3 776 098
	Reservering enligt stadgar	448 530	545 701
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-600 000	0
	Vid årets slut	4 170 329	4 321 799

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,720 %	9 920 262	10 080 262	2024-06-25
	Nordea	0,810 %	9 769 562	9 929 562	2025-06-24
	Nordea	1,340 %	11 075 647	11 260 647	2024-03-20
	Nordea	1,540 %	8 339 000	8 499 000	2023-03-15
	Nordea	0,770 %	1 744 750	1 807 000	2024-09-18
	Summa skulder till kreditinstitut		40 849 221	41 576 471	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 927 000	-11 823 647	
			31 922 221	29 752 824	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 109 221 kr enligt planerade amorteringar. Härutöver bedöms föreningen sannolikt behöva lyfta nya lån under perioden. Någon exakt storlek kan i nuläget inte anges.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 418 000	61 418 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Löner	0	41 760
	Sociala avgifter	0	4 263
	Ränta	16 322	10 816
	Avgifter och hyror	478 416	430 200
	Entré/trapphus	26 009	0
	Snöröjning/sandning	40 701	0
		561 448	487 039

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fattade under året beslut om **höjning av avgifterna med 5 %** från och med januari 2023. Bakgrunden till höjningen är framför allt det väsentligt höjda allmänna ränteläget som successivt kommer att påverka bostadsrättsföreningens ekonomi när samtliga bundna lån ska läggas om under de kommande åren. Under 2023 löper ett lån ut som ska läggas om, vilket kommer att innebära en betydligt högre ränta och höjda räntekostnader från och med 2023, Under 2024 löper två lån ut och under 2025 ytterligare ett (se närmare om lånen i not 13).

Ökade kostnader för **fastighetsunderhåll** påverkar föreningens ekonomi. Under 2022 genomfördes den första etappen av målning av radhusen mm. Under 2024 planerar styrelsen att genomföra nästa större etapp av fastighetsunderhåll avseende flerfamiljshusen. Denna etapp omfattar dels målning mm samt samma typ av takbehandling som genomfördes för radhusen mm under 2021. Samordning måste ske med ställningar för dessa arbeten. För en del av denna etapp kommer likviditetsbehovet att finansieras av egna medel men det kommer att krävas en viss upplåning.

Styrelsen kommer noggrant att bedöma behovet av **avgiftshöjningar** de kommande åren. Utvecklingen av ränteläget i samhället är av avgörande betydelse. Med nuvarande ränteläge är det sannolikt att det kommer att krävas avgiftshöjningar kommande år när föreningens nu bundna lån ska läggas om.

Styrelsens underskrifter

Partille den 28/2 2023



Eddie Kjellström
Ordförande



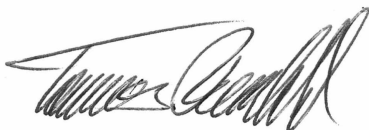
Nette Sebbfalk
Sekreterare



Jan-Olof Johansson
Ekonomiansvarig



Sigvald Goffeng
Ledamot



Tomas Ramdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 2 2023



Jonas Jonasson
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 2022.

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 2022 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR för år 2022 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:

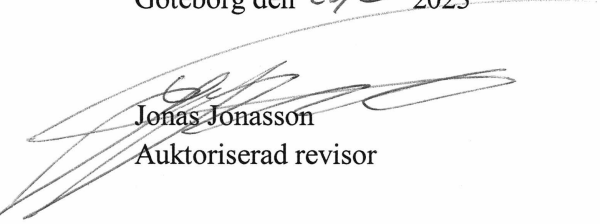
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28/2 2023



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se