

Brf Branten

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Branten

769612-2477

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Branten, 769612-2477, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Vibeke Schack	Ordförande	2023
Karin Dahlmo	Ledamot	2023
Nahid Rezaei-V	Ledamot	2023
Henrik Kryh	Ledamot	2022
Daniel Kazemi	Ledamot	2022
Sebastian Rosén	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Eric Blidmark	Suppleant	2022
Roland Rydén	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Britt Strömberg	Föreningsrevisor	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

Börje Persson	Sammanställande	2022
Mansour Nekooparvar		2022

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 64:28 i Göteborg kommun som förvärvades 2005. Fastigheten bebyggdes 1947 samt 1980 och består av två sammanbyggda huskroppar med adress Norra Liden 6 och 8. Fastigheten är avstyckad genom en tredimensionell fastighetsbildning från två lokalhuskroppar där Göteborg Inom Vallgraven 64:28 utgör stamfastigheten.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 21 extra förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	2 rokv	3 rok	4 rok
6	4	13	2	27	6

Total tomtarea: 1 137 kvm

Total bostadsarea: 4 305 kvm

Gemensamhetsanläggningar

Terrass
Föreningsrum
Extra förråd, 21 stycken på NL 6 och NL 8
Ett hobbyrum på NL 8
Ett MC-rum
Cykelrum
Barnvagnsrum på NL 6
Barnvagnsrum på NL 8

Kommentar

Med gemensamma möbler och gasolgrill
Styrelserum och lokal att hyra till övernattning och fest
Hyra per kvadratmeter, kölista
Förvaring av föreningsprylar
Plats för 2 MC, kölista
Ett på vardera NL 6 och NL 8
Entréplan
Ett på varje våningsplan

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Hallbergs Fastighetsservice
Tele2
Bellis Växtmiljö
E.ON
Göteborg Energi
Göteborgs Stad
Renova Miljö
Anticimex
Kone
CWS-boco

Fastighetsskötsel & städning
TV & bredband
Växtskötsel
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Rest- och matavfall
Sorterat avfall
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal entrémattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 150 451 kr och planerat underhåll för 10 624 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader som framgår i not 5 avser slipning och lackning av entréport på Norra Liden 6 och på Norra Liden 8.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-05 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 600 270 kr, vilket motsvarar 139 kr per kvm.

Föreningen gör 2021 en stadgeenlig avsättning om 425 367 kr, motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, för kommande års underhåll. Detta motsvarar 99 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Tidigare utförda åtgärder

	År
Lackning av entrédörrar NL 6 och NL8	2021
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) NL8	2019
Byte av alla branddörrar NL6	2019
Nya extraförråd har tillkommit på både NL6 och NL8	2019
Tvätt av loftgångsfasader NL8	2019
Lasering och kittning av fönster NL8	2019
Målning av inneväggar, nya fronter, nya eluttag balkonger NL8	2019
Betongreparationer NL8	2019
Byte hängränna och stuprör västra fasaden samt målning takfot	2019
Uppfräschningen av entrén NL8	2018
Kontroll av eldstäder NL6	2018
Injustering värme NL8	2017
Underhåll klinkerloftgång NL8	2017
Förbesiktning av byggnaderna inför Västlänkens sprängningar	2017
Installation av taggläsare	2017
Upprustning soprum NL6 & NL8	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-03. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 11 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 85 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den sänktes med 3,09 % med anledning av förändrat tillägg för tv och bredband.

Avseende 2022 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 137	3 054	3 072	2 844
Resultat efter finansiella poster	-272	-187	-1 579	-833
Förändring av underhållsfond	415	425	425	234
Resultat efter fondförändringar	-686	-612	-2 004	-1 067
Soliditet %	66	66	66	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	640	640	660	647
Driftskostnad, kr / kvm	331	307	316	255
Ränta, kr / kvm	107	109	207	201
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	99	99	99	78
Lån, kr / kvm	6 899	6 992	7 085	7 085
Snittränta (%)	1,55	1,56	2,92	2,93

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 685 472	3 117 539	-9 941 833	-186 970
Disposition enligt föreningsstämma			-186 970	186 970
Avsättning till underhållsfond		425 367	-425 367	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 624	10 624	
Årets resultat				-271 662
Vid årets slut	66 685 472	3 532 282	-10 543 546	-271 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 128 803
Årets resultat före fondförändring	-271 662
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-425 367
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 624
Summa över/underskott	-10 815 208

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 815 208
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 766 405	2 782 936
Övriga rörelseintäkter	3	370 884	271 269
Summa rörelseintäkter		3 137 289	3 054 205
		3 137 289	3 054 205
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-150 451	-120 542
Planerat underhåll	5	-10 624	-
Driftskostnader	6	-1 423 160	-1 321 772
Övriga kostnader	7	-197 513	-176 242
Personalkostnader	8	-115 527	-103 663
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 052 894	-1 051 105
Summa rörelsekostnader		-2 950 169	-2 773 324
Rörelseresultat		187 120	280 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter		176	228
Räntekostnader		-458 958	-468 079
Summa finansiella poster		-458 782	-467 851
Resultat efter finansiella poster		-271 662	-186 970
Resultat före skatt		-271 662	-186 970
Årets resultat		-271 662	-186 970

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	88 278 831	89 330 337
Inventarier, maskiner och installationer	11	16 769	18 157
		88 295 600	89 348 494
Summa anläggningstillgångar		88 295 600	89 348 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		772	766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	121 732	114 547
		122 504	115 313
<i>Kassa och bank</i>	13	1 434 435	853 506
Summa omsättningstillgångar		1 556 939	968 819
SUMMA TILLGÅNGAR		89 852 539	90 317 313

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 685 472	66 685 472
Underhållsfond		3 532 282	3 117 539
		70 217 754	69 803 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 543 546	-9 941 833
Årets resultat		-271 662	-186 970
		-10 815 208	-10 128 803
Summa eget kapital		59 402 546	59 674 208
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	29 300 000	29 700 000
		29 300 000	29 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	400 000	400 000
Leverantörsskulder		191 544	96 952
Skatteskulder		8 383	15 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	550 066	430 991
		1 149 993	943 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 852 539	90 317 313

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	187 120	280 881
Avskrivningar	1 052 894	1 051 105
	1 240 014	1 331 986
Erhållen ränta	176	228
Erlagd ränta	-458 958	-468 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	781 232	864 135
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 191	-22 390
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	206 888	-33 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	980 929	807 924
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-107 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-107 242
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 000 000
Amortering av låneskulder	-400 000	-3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	580 929	300 682
Likvida medel vid årets början	853 506	552 824
Likvida medel vid årets slut	1 434 435	853 506

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	
-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad och balkonger	25-50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, ledningssystem	40 år
-Armaturer	20 år
-Övrigt	10-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 740 765	2 754 720
Hyror lokaler	21 932	24 616
Hyror mc-platser	3 708	3 600
Summa	2 766 405	2 782 936

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tv & bredband	233 856	233 856
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	11 050	6 181
Överlåtelseavgifter	13 062	9 444
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 802	14 237
Övriga intäkter	99 114	7 551
Summa	370 884	271 269

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 498	29 066
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 088	1 775
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 106	338
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 188	-
VA & sanitet, installationer	9 035	7 477
Ventilation, installationer	44 107	18 412
El, installationer	594	28 871
Hiss	1 252	878
Hus kropp	2 269	6 581
Vattenskador	-	15 195
Klottersanering	5 466	11 950
Skadedjur	66 848	-
Summa	150 451	120 542

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 624	-
Summa	10 624	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	100 512	98 772
Fastighetsskötsel & städning	182 236	186 729
Besiktningsskostnader	3 324	47 268
Gångbanerrenhållning	11 160	11 160
Snöröjning	21 580	2 419
Serviceavtal	48 512	48 265
Förbrukningsmaterial	5 191	18 950
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 869
El	127 299	88 424
Uppvärmning	411 148	323 749
Vatten och avlopp	133 053	107 348
Avfallshantering	101 679	107 309
Försäkringar	38 928	33 308
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 006	9 804
Tv & bredband	235 532	235 398
Summa	1 423 160	1 321 772

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 946	11 253
Frakter och transporter	735	820
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 281
Tele och post	5 017	4 833
Förvaltningskostnader	126 992	122 471
Revision	28 063	26 825
Jurist- och advokatkostnader	28 434	-
Bankkostnader	1 302	1 770
IT-tjänster	3 018	5 586
Övriga externa kostnader	2 006	1 403
Summa	197 513	176 242

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	84 864	82 392
Övriga arvoden	4 000	-
Summa	88 864	82 392
Sociala avgifter	26 663	21 271
Summa	115 527	103 663

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 051 506	1 049 717
Inventarier, maskiner och installationer	1 388	1 388
Summa	1 052 894	1 051 105

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	61 587 105	61 479 863
-Mark	36 950 457	36 950 457
	98 537 562	98 430 320
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	107 242
	-	107 242
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	98 537 562	98 537 562
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 207 225	-8 157 508
	-9 207 225	-8 157 508
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 051 506	-1 049 717
	-1 051 506	-1 049 717
<i>Utgående avskrivningar</i>	-10 258 731	-9 207 225
Redovisat värde	88 278 831	89 330 337
<i>Varav</i>		
Byggnader	51 328 374	52 379 880
Mark	36 950 457	36 950 457
Taxeringsvärden		
Bostäder	140 200 000	140 200 000
Lokaler	1 589 000	1 589 000
Totalt taxeringsvärde	141 789 000	141 789 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>52 452 000</i>	<i>52 452 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	20 817	20 817
	<u>20 817</u>	<u>20 817</u>
 Årets anskaffningar		
	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	20 817	20 817
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 660	-1 272
	<u>-2 660</u>	<u>-1 272</u>
 Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 388	-1 388
	<u>-1 388</u>	<u>-1 388</u>
 Utgående avskrivningar	-4 048	-2 660
 Redovisat värde	16 769	18 157

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	43 731	35 141
Övriga förutbetalda kostnader	78 001	79 406
Summa	121 732	114 547

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 434 435	853 506
Summa	1 434 435	853 506

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	400 000	400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 600 000	14 600 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 700 000	15 100 000
Summa	29 700 000	30 100 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	29 700 000	30 100 000
Summa	29 700 000	30 100 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,42%	2023-06-21	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	1,16%	2027-12-30	17 100 000	-	400 000	16 700 000
Stadshypotek	0,67%	2023-06-30	3 000 000	-	-	3 000 000
Summa			30 100 000	-	400 000	29 700 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 842	108 280
Upplupna räntekostnader	3 692	3 692
Förutbetalda intäkter	242 718	174 644
Upplupna revisionsarvoden	27 700	26 700
Upplupna driftskostnader	151 114	117 675
Summa	550 066	430 991

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
Summa ställda säkerheter	37 500 000	37 500 000

Underskrifter

Göteborg, 2022-

Vibeke Schack
Styrelseordförande

Karin Dahlmo

Nahid Rezaei-V

Henrik Kryh

Daniel Kazemi

Sebastian Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Alexander Larsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Britt Strömberg
Föreningsrevisor

ÅR 2021 - 220321

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 27 2022 09:25AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 626698638E1F0
APR 27 2022 09:25AM

Deltagare

Sara Wijkmark (Skapare)

Vibeke Schack (E-Signatur)

Karin Dahlmo (E-Signatur)

Nahid Rezaei-V (E-Signatur)

Henrik Kryh (E-Signatur)

Daniel Kazemi (E-Signatur)

Sebastian Rosén (E-Signatur)

Britt Strömberg (E-Signatur)

Alexander Larsson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Apr 25 2022 04:05PM	Sara Wijckmark skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2022 03:06PM	Vibeke Schack granskade dokumentet:
Apr 26 2022 03:18PM	 Vibeke Schack signerade dokumentet
Apr 26 2022 01:44PM	Karin Dahlmo granskade dokumentet:
Apr 26 2022 01:51PM	 KARIN DAHLMO signerade dokumentet
Apr 25 2022 06:20PM	Nahid Rezaei-V granskade dokumentet:
Apr 25 2022 06:22PM	 Nahid Rezaei-V signerade dokumentet
Apr 25 2022 07:06PM	Henrik Kryh granskade dokumentet:
Apr 25 2022 07:23PM	 Anders Henrik Kryh signerade dokumentet
Apr 25 2022 04:16PM	Daniel Kazemi granskade dokumentet:
Apr 25 2022 04:20PM	 DANIEL KAZEMI signerade dokumentet
Apr 25 2022 05:20PM	Sebastian Rosén granskade dokumentet:
Apr 26 2022 09:20PM	 SEBASTIAN ROSÉN signerade dokumentet
Apr 27 2022 06:49AM	Britt Strömberg granskade dokumentet:
Apr 27 2022 06:50AM	 BRITT STRÖMBERG signerade dokumentet
Apr 27 2022 08:41AM	Alexander Larsson granskade dokumentet:
Apr 27 2022 09:25AM	 Nils Hartwig Alexander Larsson signerade dokumentet
Apr 27 2022 09:25AM	Dokumentet har signerats

Dokumentnummer: 626698638e1f0 - Sida (21 av 21)



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626698638e1f0 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Branten för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Branten för 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 07:26:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Hartwig Alexander
Larsson

Datum

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

