

Årsredovisning

för

Brf Brämaren

769636-4228

Räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

Styrelsen för Brf Brämare får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens registrering

Föreningen registrerades 2018-06-20 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-12-18
Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-09-21
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linus Samuelsson	ledamot, ordförande
Fredrik Frosman	ledamot
Charlotte Raaum	ledamot

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän.

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten under året.

Revisor

Revisorsringen Sverige AB

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Brämaregården 11:18 med adress Herkulesgatan 18 A-B i Göteborg.

På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus, omfattande 11 bostäder med en sammanlagd bostadsarea om 662 m². Vid verksamhetsårets slut var nio lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i samfällighetsanläggningen Göteborg Brämaregården ga:11.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	2
	2 rok	4
	3 rok	5

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2020-2021	2019-2020
Ingående kassasaldo	318 000	1 105 970
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	555 864	551 554
Förändring kortfristiga fordringar	0	43 400
Förändring kortfristiga skulder	11 431	0
	567 295	594 944
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	311 672	318 327
Räntekostnader/finansiella kostnader	107 704	124 048
Anskaffning anläggningstillgångar	0	830 162
Förändring kortfristiga fordringar	480	0
Förändring kortfristiga skulder	0	29 877
Amortering av föreningens lån	80 500	80 500
	500 356	1 382 914
Årets kassaförändring	66 939	-787 969
Utgående kassasaldo	384 939	318 000

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

h

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2021 utgjorde avgiften 1.459 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har valt att sätta upp ett högre staket mot ena grannhuset. Delvis för att vi vill minska spring in på vår gård från andra men även för att göra det fräschare och attraktivare gård.

Vi har även valt att ta bort den gamla mattställningen på gården för att se om vi kan få till en trevligare innegård med en uteplats för möbler.

Medlemsinformation

Föreningens 9 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 13 medlemmar. vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 13.

Under året har inga upplåtelser och tre överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19 (13 mån)
Nettoomsättning Tkr (samtliga intäkter)	555	551	298
Resultat efter finansiella poster	-59	-81	-84
Soliditet (%)	63,0	63,0	62,0
Lån/m ² bostadsyta kr	11 856	11 977	12 099
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,0	2,0	1,4
Genomsnittlig årsavgift / m ² kr	660	653	788

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

År 2018-2019 är första året och omfattar endast intäkter och kostnader för del av året.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 659 826	4 727	37 800	-121 882	-81 421	15 499 050
Disposition av föregående års resultat:			32 400	-113 821	81 421	0
Årets resultat					-59 291	-59 291
Belopp vid årets utgång	15 659 826	4 727	70 200	-235 703	-59 291	15 439 759



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-235 703
årets förlust	-59 291
	-294 994

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	32 400
i ny räkning överföres	-327 394
	-294 994

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

10

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	555 864	551 545
Summa rörelseintäkter		555 864	551 545
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-102 337	-105 144
Driftskostnader	4	-167 790	-162 250
Förvaltningskostnader	5	-41 545	-50 934
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-195 779	-190 590
Summa rörelsekostnader		-507 451	-508 918
Rörelseresultat		48 413	42 627
Finansiella poster			
Räntekostnader		-107 704	-124 048
Summa finansiella poster		-107 704	-124 048
Resultat efter finansiella poster		-59 291	-81 421
Resultat före skatt		-59 291	-81 421
Årets resultat		-59 291	-81 421

h

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

24 201 538

24 397 317

Summa materiella anläggningstillgångar

24 201 538

24 397 317

Summa anläggningstillgångar

24 201 538

24 397 317

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

166 105

165 682

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 360

4 303

Summa kortfristiga fordringar

170 465

169 985

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

50 000

50 000

Summa kortfristiga placeringar

50 000

50 000

Kassa och bank

Kassa och bank

384 939

318 000

Summa kassa och bank

384 939

318 000

Summa omsättningstillgångar

605 404

537 985

SUMMA TILLGÅNGAR

24 806 942

24 935 302

12

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 664 553

15 664 553

Fond för yttre underhåll

70 200

37 800

Summa bundet eget kapital

15 734 753

15 702 353

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-235 703

-121 882

Årets resultat

-59 291

-81 421

Summa fritt eget kapital

-294 994

-203 303

Summa eget kapital

15 439 759

15 499 050

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8, 9

1 950 000

7 848 750

Summa långfristiga skulder

1 950 000

7 848 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

8

5 898 750

80 500

Leverantörsskulder

15 928

4 432

Revers till Förtagshotellet i Sverige AB

1 369 641

1 369 641

Skatteskulder

31 813

30 866

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

101 051

102 063

Summa kortfristiga skulder

7 417 183

1 587 502

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 806 942

24 935 302

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter (BRF)	437 082	432 754
Hyresintäkter, bostäder	118 782	118 790
	555 864	551 544

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskatt/avgift	16 094	15 719
Fastighetsförsäkring	20 181	23 748
Reparationer fastighet	20 850	23 150
Fastighetsskötsel	23 579	25 518
Kabel-TV	17 327	17 008
Snöröjning/Väghållning	4 306	0
	102 337	105 143

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
El	11 119	14 198
Fjärrvärme	82 506	75 098
Vatten / Avlopp	47 422	46 864
Sophämtning / återvinning	26 743	26 090
	167 790	162 250

Not 5 Förvaltningskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Revisionskostnader	12 500	12 500
Ekonomisk Förvaltning	24 606	19 875
Administrativa kostnader	4 439	18 559
	41 545	50 934

Not 6 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	24 690 005	23 859 843
Inköp	0	830 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 690 005	24 690 005
Ingående avskrivningar	-292 688	-102 098
Årets avskrivningar	-195 779	-190 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 467	-292 688
Utgående redovisat värde	24 201 538	24 397 317
Taxeringsvärden byggnader 2019	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärden mark 2019	5 800 000	5 800 000
	10 800 000	10 800 000
Bokfört värde byggnader	13 643 557	13 839 336
Bokfört värde mark	10 557 981	10 557 981
	24 201 538	24 397 317

b

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Swedbank 295 111 064-8	1,429	90 dagar	1 950 000	1 970 000
Swedbank 295 111 074-7	1,080	2025-12-22	1 950 000	1 970 000
Swedbank 295 111 076-2	1,880	2023-12-21	1 950 000	1 970 000
Swedbank 295 111 078-8	1,429	90 dagar	1 998 750	2 019 250
			7 848 750	7 929 250

Kortfristig del av långfristig
skuld

5 898 750

Amortering inom 2-5 år: 322.000

Amortering efter 5 år: 7.446.250

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9 Ställda säkerheter

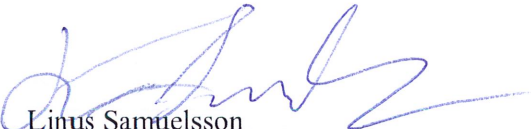
	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	8 050 000	8 050 000
	8 050 000	8 050 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	690	853
Förutbetalda avgifter/hyror	45 252	52 466
Upplupen el	884	960
Upplupen värme	3 516	2 782
Upplupnt Göteborgs Stad	12 127	12 059
Revisionsarvode	25 000	25 000
Revisorsringen Nabo	4 088	3 875
Almhult Entreprenad	9 141	2 024
Övriga upplupna skulder	0	2 044
Avfallshantering	353	0
	101 051	102 063

17

Göteborg den 30/11 2021


Linus Samuelsson
Ordförande


Fredrik Forsman


Charlotte Raaum

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/12 2021

Revisorsringen Sverige AB


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Brämare

Organisationsnummer 769636-4228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brämare för räkenskapsåret år 2020-07-01-2021-06-30. 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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brämarens för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

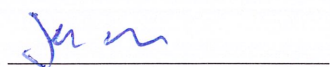
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 8 /12 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor