

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

SBC Boendeindikator

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

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

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Andreas Johansson	Ledamot	Lämnade ordföranderollen 2019-12-31
Sally Eriksson	Ledamot	
Ludvig Magnusson	Ledamot	Tog över ordföranderollen 2020-01-01
Marc Vogel	Ledamot	
Siri Bergnehr	Suppleant	Suppleant sedan årsstämma 2019

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi revision
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Oscar Efverlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-15 med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-30 med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-06 med anledning av försäljning av hyreslokal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 737:248	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

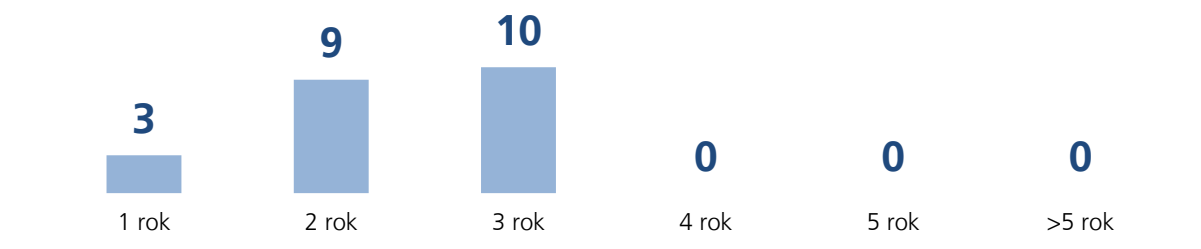
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 581 m², varav 1 263 m² utgör lägenhetsyta och 318 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2019 av Styrelsen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

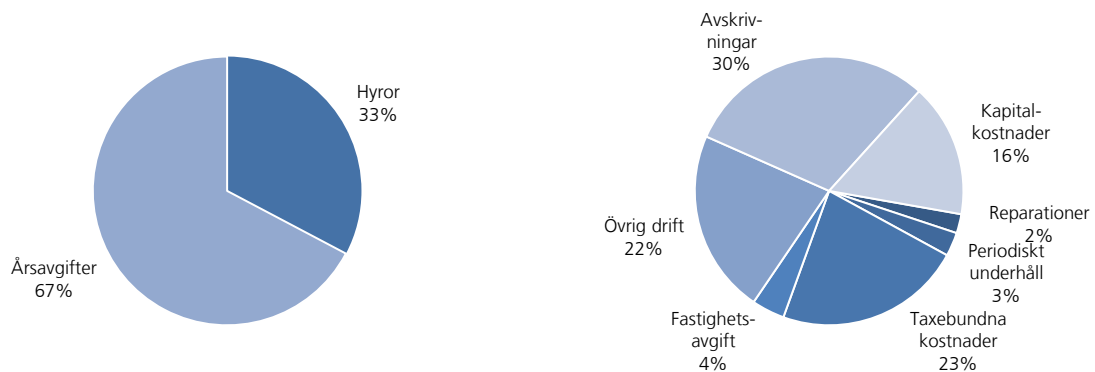
Utfört underhåll	År	
Byte av avloppsledningar under restaurang	2018	
Förnyad utomhusmiljö	2017	
Byte av avstängningsventiler för vattenledningar	2017	
Spolning av avloppsstammar och grenledningar	2016	
OVK	2016	
Byte av avlopp i tvättstuga	2016	
Installation av brandvarnare gemensamma utrymmen	2016	
Filmning av dagvattenledningar	2016	
Renovering av badrum i en av hyresrätterna	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av källare	2020	Inkl. nya förråd
Större uppdatering av underhållsplan	2020	
Installation av fettavskiljare i restauranger	2020	
Renovering av nedre delarna av fasaden	2020	
Förvaltning		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
Avtal	Leverantör	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	528 634	429 233
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 347 146	1 435 456
Finansiella intäkter	144	154
Minskning kortfristiga fordringar	10 162	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 117	57 504
	1 360 569	1 493 114
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	773 687	699 601
Finansiella kostnader	230 039	234 325
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	189 350
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 681
Minskning av långfristiga skulder	255 756	255 756
	1 259 482	1 393 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	629 721	528 634
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	101 087	99 400

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har fokus varit på att förvalta hyreslokalen, tidigare vitvarulagret, till två bostadsrätter. Exploatören som styrelsen valde att gå vidare, Hammarsleven, påbörjade planering av lokal och sökte bygglov för detta efter att kontrakt skrivits på mellan Brf Brämaregatan och Hammarsleven.

Tyvärr bröts detta kontraktet efter att Hammarsleven inte fick genom sitt bygglov och därmed inte kunde fortsätta sitt arbete.

Förutom ovan har endast mindre planerade underhållsåtgärder genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	764	752
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 073	1 288	1 282	1 260
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 997	12 215	12 433	12 335
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	112	128	121	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	36	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	148	149	162
Soliditet (%)	56	56	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	80	-8	-255
Nettoomsättning (tkr)	1 341	1 428	1 419	1 394

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 263 m² bostäder och 318 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	17 808 755	0	0	17 808 755
Upplåtelseavgifter	1 223 156	0	0	1 223 156
Fond för yttre underhåll	608 068	124 825	0	483 243
S:a bundet eget kapital	19 639 979	124 825	0	19 515 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 176 939	-124 825	79 901	-1 132 015
Årets resultat	-87 686	-87 686	-79 901	79 901
S:a ansamlad förlust	-1 264 625	-212 511	0	-1 052 114
S:a eget kapital	18 375 354	-87 686	0	18 463 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-87 686
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 052 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-124 825</u>
summa balanserat resultat	-1 264 625

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

41 450

-1 223 175

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 340 546	1 428 255
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 600	7 200
Summa rörelseintäkter		1 347 146	1 435 456
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-517 414	-475 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 411	-193 771
Personalkostnader	Not 6	-31 527	-29 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 250	-421 783
Summa rörelsekostnader		-1 204 602	-1 121 071
RÖRELSERESULTAT		142 544	314 385
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 039	-234 325
Summa finansiella poster		-229 895	-234 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-87 351	80 214
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-335	-313
		-335	-313
ÅRETS RESULTAT		-87 686	79 901

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 771 399	32 199 395
Inventarier	Not 9	14 371	17 625
Summa materiella anläggningstillgångar		31 785 770	32 217 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 785 770	32 217 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	682 348	593 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 873	31 748
Summa kortfristiga fordringar		716 221	625 296
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		340 282	340 282
		340 282	340 282
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17	17
Summa kassa och bank		17	17
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 056 520	965 595
SUMMA TILLGÅNGAR		32 842 290	33 182 615

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 031 911	19 031 911
Fond för yttre underhåll	Not 13	608 068	483 243
Summa bundet eget kapital		19 639 979	19 515 154
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 176 939	-1 132 015
Årets resultat		-87 686	79 901
Summa fritt eget kapital		-1 264 625	-1 052 114
SUMMA EGET KAPITAL		18 375 354	18 463 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	222 750	14 072 673
Summa långfristiga skulder		222 750	14 072 673
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 849 923	255 756
Leverantörsskulder		101 287	73 014
Skatteskulder		111 795	108 562
Övriga skulder		27 000	27 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	154 181	182 570
Summa kortfristiga skulder		14 244 186	646 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 842 290	33 182 615

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	103 år	103 år
Stomkomplettering för.	26 år	26 år
Stomkomplettering medlem	40 år	40 år
Fastighetsel	26 år	26 år
Fasader/balkonger	41 år	41 år
Fönster/dörrar och port	41 år	41 år
Yttertak	41 år	41 år
Inventarier	10 år	10 år
Gård utemiljö	20 år	20 år
Stamledningar VA	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	900 105	900 105
Hyror bostäder	83 339	83 339
Hyror lokaler	354 551	442 127
Hyresrabatt	-4 072	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 588	2 653
Öresutjämning	36	31
	1 340 546	1 428 255

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	6 600	7 200
		6 600	7 200
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 731	3 575
	Gemensamma utrymmen	1 738	0
	Förbrukningsmateriel	2 254	2 606
	Brandskydd	2 238	0
		8 960	6 181
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 372
	Gemensamma utrymmen	2 590	3 360
	Entré/trapphus	3 726	0
	Lås	0	7 906
	VVS	4 113	5 183
	Värmeanläggning/undercentral	475	1 463
	Elinstallationer	3 738	0
	Tak	18 643	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 126
		33 285	21 410
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	41 450	0
		41 450	0
	Taxebundna kostnader		
	El	26 295	24 992
	Värme	176 821	202 245
	Vatten	59 791	56 132
	Sophämtning/renhållning	60 517	58 218
		323 424	341 587
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 859	26 704
	Kabel-TV	25 502	25 713
		53 361	52 417
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 934	54 214
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	517 414	475 809
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 051	2 451
	Juridiska åtgärder	47 082	15 883
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	11 500
	Föreningskostnader	1 406	453
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 758
	Förvaltningsarvode	136 326	132 210
	Administration	2 341	2 158
	Konsultarvode	9 447	17 920
	Föreningsavgifter	8 258	6 438
		224 411	193 771

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 992	22 605
	Sociala kostnader	7 535	7 103
		31 527	29 708
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	206 708	206 708
	Yttertak K3	19 140	19 140
	Fasader/balkonger K3	12 760	12 760
	Fönster/dörrar och portar K3	6 380	6 380
	Stomkomplettering förening K3	10 208	10 208
	Stomkomplettering medlem K3	14 402	14 402
	Stamledningar VA K3	9 468	0
	Luftbehandlingssystem K3	122 493	122 493
	Utemiljö allmänt K3	26 438	26 438
	Inventarier	3 254	3 254
		431 250	421 783
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 009 189	34 819 839
	Nyanskaffningar	0	189 350
	Utgående anskaffningsvärde	35 009 189	35 009 189
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 809 794	-2 391 265
	Årets avskrivningar enligt plan	-427 996	-418 529
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 237 790	-2 809 794
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 771 399	32 199 395
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 383 585	7 383 585
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 655 000	11 385 000
	Taxeringsvärde mark	12 209 000	8 295 000
		24 864 000	19 680 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 200 000	17 200 000
	Lokaler	2 664 000	2 480 000
		24 864 000	19 680 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	32 538	32 538	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	32 538	32 538	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-14 913	-11 659	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 254	-3 254	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 167	-14 913	
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 371	17 625	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	52 644	52 216	
	Klientmedel hos SBC	629 704	528 617	
	Fordringar kreditfakturor	0	12 715	
		682 348	593 548	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	27 341	25 373	
	Kabel-TV	6 532	6 375	
		33 873	31 748	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken Multi Asset	340 282	381 058	340 282
		340 282	381 058	340 282
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	483 243	410 808	
	Reservering enligt stadgar	124 825	124 825	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-52 390	
	Vid årets slut	608 068	483 243	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,870 %	2 620 715	2 697 375	2020-03-01
Handelsbanken	1,870 %	4 959 208	5 039 304	2020-03-01
Handelsbanken	1,300 %	6 237 000	6 303 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,850 %	255 750	288 750	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 072 673	14 328 429	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 849 923	-255 756	
		222 750	14 072 673	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 793 893 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	1 417	1 495
Värme	23 669	28 159
Vatten	4 800	4 758
Sophämtning	4 800	4 758
Extern revisor	14 000	11 250
Arvoden	13 563	13 271
Sociala avgifter	4 261	4 170
Ränta	18 907	19 319
Avgifter och hyror	68 211	94 760
Snöröjning	316	630
Entré/trapphus	237	0
	154 181	182 570

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att omvandla en av hyreslokalerna till en ny bostad och en restaurang fortsätter. Förhandling av avtal med exploatörer och hyresgäster sker under kvartal ett och två, 2020.

Därtill kommer en del större planerade underhållsåtgärder genomföras under 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 4 2020

Ludvig Magnusson
Ledamot



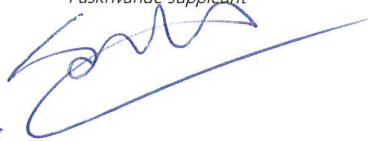
Sally Eriksson
Ledamot



Marc Vogel
Ledamot

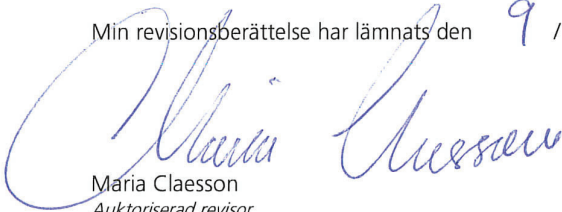


Siri Bergnehr
Påskrivande suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2020

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brämaregatan 1
Org.nr. 769621-3185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brämaregatan 1 för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 Brf Bråmaregatan 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9 april 2020

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	900 000	900 105	920 000
Hyror bostäder	83 000	83 339	83 000
Hyror lokaler	383 000	354 551	422 000
Hyesrabatt	0	-4 072	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 588	0
Öresutjämning	0	36	0
Övriga intäkter	0	6 600	0
	1 366 000	1 347 146	1 425 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-4 000	-2 731	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 738	0
Gård	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 254	-2 000
Brandskydd	0	-2 238	0
	-7 000	-8 960	-8 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	-200 000	-2 590	-200 000
Entré/trapphus	0	-3 726	0
VVS	0	-4 113	-55 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-475	0
Elinstallationer	0	-3 738	0
Tak	0	-18 643	0
Fasad	-50 000	0	-45 000
	-265 000	-33 285	-315 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-41 450	0
VVS	-2 000	0	-2 000
	-2 000	-41 450	-2 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-26 295	-23 000
Värme	-211 000	-176 821	-199 000
Vatten	-57 000	-59 791	-57 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-60 517	-55 000
	-356 000	-323 424	-334 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 859	-27 000
Kabel-TV	-27 000	-25 502	-28 000
	-55 000	-53 361	-55 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-56 934	-55 000
	-57 000	-56 934	-55 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 051	-2 500
Juridiska åtgärder	0	-47 082	-40 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-16 500	-11 000
Föreningskostnader	0	-1 406	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-139 000	-136 326	-134 000
Administration	-3 000	-2 341	-3 000
Konsultarvode	0	-9 447	-30 000
Föreningsavgifter	-7 000	-8 258	-9 000
	-169 000	-224 411	-230 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-22 000	-23 992	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 535	-8 000
	-31 000	-31 527	-30 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-207 000	-206 708	-207 000
Yttertak K3	-20 000	-19 140	-20 000
Fasader/balkonger K3	-13 000	-12 760	-13 000
Fönster/dörrar och portar K3	-7 000	-6 380	-7 000
Stomkomplettering förening K3	-11 000	-10 208	-11 000
Stomkomplettering medlem K3	-15 000	-14 402	0
Stamledningar VA K3	-10 000	-9 468	0
Luftbehandlingssystem K3	-123 000	-122 493	-123 000
Förbättringar	0	0	-15 000
Utemiljö allmänt K3	-27 000	-26 438	-27 000
Inventarier	-4 000	-3 254	-4 000
	-437 000	-431 250	-427 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 379 000	-1 204 602	-1 456 500
RÖRELSERESULTAT	-13 000	142 544	-31 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	144	0
Låneräntor	-300 000	-229 891	-261 000
Räntekostnader skattekonto	0	-64	0
Övriga räntekostnader	0	-84	0
	-300 000	-229 895	-261 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-313 000	-87 351	-292 500
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-335	0
	0	-335	0
RESULTAT	-313 000	-87 686	-292 500

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 omsättningstillgångar (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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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