

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brattåskär



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brattåskärr

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 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

Lennart Ling	Ordförande	
Malin Karlsson	Sekreterare	
Jan-Olof Johansson	Ekonomiansvarig	
Hajra Edsand	Ledamot	Avgått ur styrelsen i maj månad
Eddie Kjellström	Ledamot	
Tomas Ramdahl	TF Ledamot	Ersatt Hajra Edsand sedan maj månad
Folke Norén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Jonas Jonasson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
Maria Claesson	Suppleant Extern	Trevi Revision

### Valberedning

Anders Andrén  
Peter Lundberg  
Lennart Tvingby

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGGLUM 6:17	1987	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepumpar samt direktverkande el.

### Byggnadsår och ytor

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

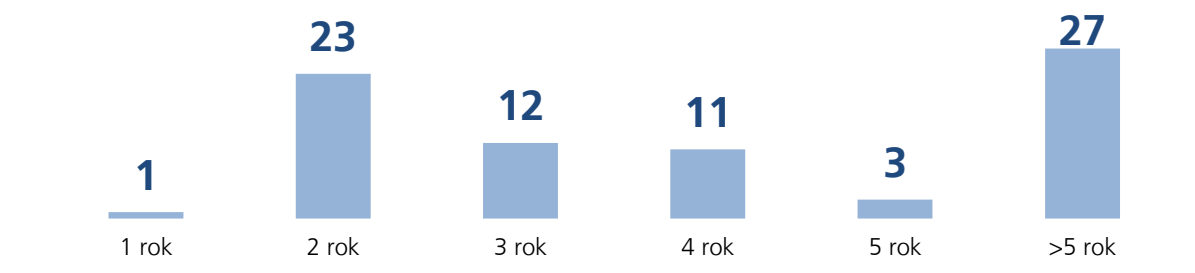
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 508 m<sup>2</sup>, varav 7 728 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 780 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal inkl sovrum  
och kök

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Belysningsarmatur i A1- och A2-husen	2019	Nya armaturer med ledbelysning
Byte värmepumpar i 2 radhus	2019	
Renovering garage inkl ny belysning	2019	Betong i garaget har renoverats samt byte till ny takarmatur med ledbelysning
Rengöring samliga hängrännor	2019	
Nya rökluckor i A1- och A2-husen	2019	
Byte av samtliga brandvarnare	2019	
Cykelrum i A1- och A2-husen	2018	Anskaffning hydrauliska liftar mm för att få plats med fler cyklar och få bättre ordning
Murar och trädgård vid A2-huset	2018	Murar renoverade och trädgård iordningställd med nya växter och belysning.
Byte värmepump radhus	2018	
Gemensamhetslokal, kök, sovrum, bastu	2017	Renovering och modernisering av lokalerna inkl ombyggnad av ett rum till sovrum. Nyutrustning av samtliga utrymmen inkl upprustning till komplett kök.
Nedre lekplats	2017	Anskaffning av fler lekredskap samt byggnation av trädäck.
Trädgård	2017	Plantering norr om A1-huset samt ytterligare kompletteringar av trädgården.
Lastzon vid övre garaget samt avlastningsparkering på motsatt sida vid radhusen påbörjats	2016	Parkeringsplatser för tillfällig parkering
Tomten norr om A1-huset iordningställt	2016	Avsikt att få en snyggare tomtgräns mot gatan och grannfastighet
Målning i sovrum och cykelrum samt i förråd	2016	Första ommålningen sedan föreningen var ny
Fortsatt arbete med murar vid radhusen	2016	Fortsatt arbete med murar
Nya murar, nedre lekplats	2015	Nya murar vid B-huset och ombyggnad mm nedre lekplats.
Trädgård	2015	Fortsatt åtgärder yttre miljö.
Portkodsystem	2015	Bytt kortkodsystem i A1- och A11-husen.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	Kontroll av ventilation och frånluft.
Ventilation	2014	Bytt samtliga tre frånluftsfläktar
Avloppsspolning	2014	Spolning av samtliga lägenheter och radhus
Trädgård	2014	Åtgärder avseende träd mm
Byte värmepump 2013	2014	Avslutat arbetet med undercentral
Byte värmepump	2013	Värmepumpen i undercentralen byttes.

Belysning utomhus	2013	Stolpbelysningar utomhus har bytts till LED-belysning.
Målning- och renoveringsarbeten av Edwardssons Måleri AB via SBC	2011 - 2013	Samtliga radhus och B-huset åtgärdat under 2011. Arbeten med AI- och All- husen genomfördes under 2013. Dessutom genomfördes fasadarbeten under 2013.
Modernisering av hissarna i uppgångar 155 och 161	2007 - 2008	2007 uppgång 155, 2008 uppgång 161
Renovering av balkonger	2005	Besiktning, montering av långsgåendeplåtar på samtliga balkonger
IL Recycling	2005	Nytt källsorteringssystem.
Omläggning av tak	2005	Plåtarbeten, omläggning dåliga takpannor
Ventilation	2005	Kontroll av ventilation och frånluft isamtliga lägenheter. Samtliga ventilationsdon tvättade.
VVS anläggningar	2004	Spolning och besiktning avloppsrörstammar.
Elinstallation	2002	Elinstallation på parkeringsdäck.
Målningarbeten	2001	Målning trädetaljer.
Värmepannor radhus	2001 - 2003	Utbyte av frånluftsvärmepumpar i radhusen.
Målningarbeten	2001 - 2002	Målning av balkonger.

#### Planerat underhåll

#### År

Föreningens fastigheter kommer att ommålas inom de kommande åren.

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

### Föreningens ekonomi 2019

Resultatet för 2019 uppgick till 66 468 kronor, före avsättning till den yttre fonden. Det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror främst på den genomförda garagerenoveringen under hösten. Föreningen genomförde utöver detta projekt även några mindre projekt som påverkat resultatet. Räntekostnaderna uppgick till 652 134 kronor eller ca 1,5 procent, vilket är lägre än föregående år. Minskningen hänförs främst till att en ränteswapp med relativt hög ränta i Nordea upphörde i juni 2018. Ränteläget var fortsatt lågt under året.

Den yttre fonden är avsedd att vara en reserv för att finansiera föreningens behov av medel för fastighetsunderhåll och investeringar. Ur den yttre fonden föreslås ianspråkta 311 229 kronor avseende kostnader för garagerenovering. Till den yttre fonden föreslås avsättas resultatet 2019 om 377 697 kronor i enlighet med stadgarna. Därmed uppgår denna under 2020 till 3 066 762 kronor. Det är angeläget att den yttre fonden förstärks de närmsta åren för att täcka kommande behov av fastighetsunderhåll och investeringar.

Likviditeten varierar under året kopplat till in- och utbetalningarna. I slutet på året uppgick likviditeten till 3 063 200 kronor. De positiva resultaten under ett antal år har förstärkt likviditeten och under 2018 gjordes en extraamortering om 1 500 000 kronor utöver de planerliga amorteringar som sker årligen med ca 750 000 kronor.

Låneskulden uppgick i slutet på året till 43 072 471 kronor. Det är viktigt att lånen amorteras planerligt och att behovet av nyupplåning minimeras. Det är angeläget att så långt möjligt klara fastighetsunderhåll och investeringar med egna medel. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för föreningen.

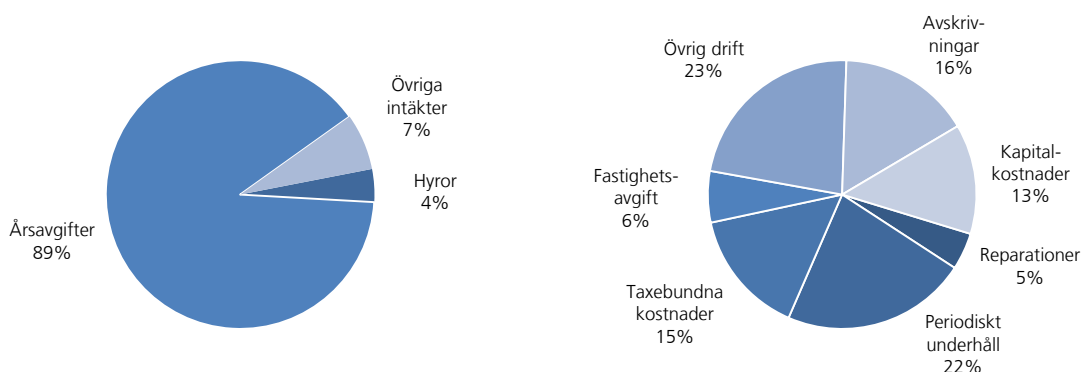
### Föreningens ekonomi 2020

Ekonomi under 2020 bedöms vara god och avgifterna förutsätts vara oförändrade under året. Det är utvecklingen av räntekostnaderna och behovet av fastighetsunderhåll som är mest avgörande för föreningens ekonomi kommande år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 437 466</b>	<b>2 688 442</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 019 546	5 043 336
Finansiella intäkter	134	66
Minskning kortfristiga fordringar	3 931	0
Ökning av kortfristiga skulder	510 037	86 280
	<b>5 533 648</b>	<b>5 129 682</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 507 779	2 316 830
Finansiella kostnader	652 135	810 819
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 008
Minskning av långfristiga skulder	748 000	2 248 000
	<b>4 907 914</b>	<b>5 380 657</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 063 200</b>	<b>2 437 466</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>625 734</b>	<b>-250 975</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Garaget renoverades under hösten till följd av skador på betongen. Arbetet som utfördes av upphandlad entreprenör pågick under oktober och november månader. Projektledare för garageprojektet var Sigvald Goffeng som är sakkunnig inom området. Projektledarskapet utfördes på ett mycket förtjänstfullt sätt. De medlemmar som har parkeringsplats i garaget fick under de två månader garaget var avstängt parkera på hyrd närliggande parkeringsplats hos fastighetsbolaget Balder. Några medlemmar fick parkera på reserverade platser på föreningens gästparkering.

I anslutning till renoveringen av garaget har nya takarmaturer satts upp med ledbelysning.

Värmepumpar byttes i två av radhusen.

Nya takarmaturer med ledbelysning monterades i trappuppgångarna i A1- och A2-husen.

Samtliga brandvarnare i föreningens fastigheter byttes under hösten.

Rökluckorna (takfönstren) i A1- och A2-husen byttes under året.

Samtliga hängrännor i fastigheterna rengjordes under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	580	580	580	580
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2	3	3	3
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 574	5 670	5 961	6 058
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	24	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	19	31	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	97	108	108
Soliditet (%)	23	23	21	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	1 122	292	893
Nettoomsättning (tkr)	5 006	5 012	4 991	5 039

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 728 m<sup>2</sup> bostäder och 780 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 779 992	0	0	7 779 992
Upplåtelseavgifter	60 000	0	0	60 000
Fond för yttre underhåll	3 377 991	1 500 152	0	1 877 839
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 217 983</b>	<b>1 500 152</b>	<b>0</b>	<b>9 717 831</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 200 082	-1 500 152	1 122 455	2 577 779
Årets resultat	66 468	66 468	-1 122 455	1 122 455
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 266 550</b>	<b>-1 433 684</b>	<b>0</b>	<b>3 700 234</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 484 532</b>	<b>66 468</b>	<b>0</b>	<b>13 418 064</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 468
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 577 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-377 697</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 266 550</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

311 229

**2 577 779**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 006 161	5 011 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 385	31 432
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 019 546</b>	<b>5 043 336</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 111 592	-1 979 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 571	-181 183
Personalkostnader	Not 6	-230 617	-156 572
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 298	-793 298
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 301 077</b>	<b>-3 110 128</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>718 469</b>	<b>1 933 208</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 135	-810 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-652 001</b>	<b>-810 753</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>66 468</b>	<b>1 122 455</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>66 468</b>	<b>1 122 455</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 54 735 681	55 528 978
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>54 735 681</b>	<b>55 528 978</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>54 739 181</b>	<b>55 532 478</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 146 218	2 524 407
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 146 218</b>	<b>2 524 407</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	26 796	26 804
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>26 796</b>	<b>26 804</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 173 014</b>	<b>2 551 211</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>57 912 195</b>	<b>58 083 690</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 839 992	7 839 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 377 991	1 877 839
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 217 983</b>	<b>9 717 831</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 200 082	2 577 779
Årets resultat		66 468	1 122 455
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 266 550</b>	<b>3 700 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 484 532</b>	<b>13 418 064</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	42 324 471	43 072 471
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 324 471</b>	<b>43 072 471</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	748 000	748 000
Leverantörsskulder		693 219	215 912
Skatteskulder		19 420	27 340
Övriga skulder		224 569	207 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	417 983	394 405
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 103 191</b>	<b>1 593 154</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 912 195</b>	<b>58 083 690</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	110 år	110 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Värmepump	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 479 739	4 479 739
Hyror lokaler	1 800	1 800
Hyror parkering	196 600	207 000
Värmeintäkter	328 028	323 372
Öresutjämning	-6	-7
	<b>5 006 161</b>	<b>5 011 904</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	15 656
Återbäring försäkringsbolag	0	505
Övriga intäkter	13 385	15 271
	<b>13 385</b>	<b>31 432</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 905	97 836
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 413	83 746
	Snöröjning/sandning	62 444	96 484
	Städning entreprenad	81 408	81 085
	Städning enligt beställning	0	1 072
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 545
	Hissbesiktning	8 353	0
	Myndighetstillsyn	2 004	979
	Gemensamma utrymmen	8 116	106 448
	Gård	0	1 144
	Serviceavtal	44 845	21 062
	Förbrukningsmateriel	75 854	21 680
	Störningsjour och larm	12 419	0
	Brandskydd	72 046	16 536
	Fordon	3 478	1 619
		<b>504 285</b>	<b>535 237</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 831	13 427
	Lokaler	0	3 030
	Entré/trapphus	19 319	0
	Lås	6 102	4 272
	VVS	35 221	13 902
	Värmeanläggning/undercentral	36 206	32 400
	Ventilation	5 065	6 125
	Elinstallationer	14 730	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 882	0
	Hiss	9 735	14 089
	Tak	30 000	0
	Fönster	20 195	0
	Balkonger/altaner	0	10 551
	Mark/gård/utemiljö	25 081	8 188
	Garage/parkering	0	2 307
	Vattenskada	0	33 115
	Övrigt	5 622	0
		<b>221 989</b>	<b>141 406</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	54 682
	Värmeanläggning	136 258	60 026
	Mark/gård/utemiljö	0	116 767
	Garage/parkering	972 653	0
		<b>1 108 911</b>	<b>231 475</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	138 683	130 384
	Värme	226 514	214 083
	Vatten	222 041	162 967
	Sophämtning/renhållning	140 955	104 340
	Grovsopor	17 875	21 195
		<b>746 068</b>	<b>632 969</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 554	50 628
	Markhyra/vägavgift/avgäld	54 000	0
	Kabel-TV	91 599	89 577
	Bredband	10 663	7 149
		<b>222 816</b>	<b>147 354</b>

Not 4 fortsättning		
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>307 523</b>	<b>290 634</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 111 592</b>	<b>1 979 075</b>
<b>Not 5</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	3 358	4 595
Tele- och datakommunikation	10 164	10 776
Inkassering avgift/hyra	0	425
Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 000
Föreningskostnader	3 162	4 283
Fritids- och trivselkostnader	10 146	25 051
Studieverksamhet	0	3 431
Förvaltningsarvode	94 170	91 326
Administration	6 357	7 792
Korttidsinventarier	7 389	0
Konsultarvode	5 375	2 495
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	13 010
	<b>165 571</b>	<b>181 183</b>
<b>Not 6</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
PERSONALKOSTNADER		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	96 817	89 600
Löner	93 420	38 700
Kostnadsersättningar	185	0
Sociala kostnader	40 195	28 272
	<b>230 617</b>	<b>156 572</b>
<b>Not 7</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	706 009	706 009
Förbättringar	87 288	87 288
	<b>793 298</b>	<b>793 298</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 367 468	72 367 468
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 367 468</b>	<b>72 367 468</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 838 490	-16 045 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-793 298	-793 298
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 631 787</b>	<b>-16 838 490</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 735 681</b>	<b>55 528 978</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	633 134	633 134
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 927 000	66 458 000
	Taxeringsvärde mark	51 972 000	40 192 000
		<b>125 899 000</b>	<b>106 650 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	123 764 000	105 364 000
	Lokaler	2 135 000	1 286 000
		<b>125 899 000</b>	<b>106 650 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 961	100 961
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 961</b>	<b>100 961</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 961	-100 961
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-100 961</b>	<b>-100 961</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	109 814	111 456
	Klientmedel hos SBC	3 036 404	2 410 662
	Fordringar	0	2 289
		<b>3 146 218</b>	<b>2 524 407</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 877 839	2 322 839
	Reservering enligt stadgar	377 697	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 122 455	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-445 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 377 991</b>	<b>1 877 839</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	1,830 %	10 400 262	10 560 262	2020-06-28
	SEB	1,830 %	10 249 562	10 409 562	2020-06-28
	Nordea	1,050 %	11 630 647	11 815 647	2022-03-16
	Nordea	1,540 %	8 819 000	8 979 000	2023-03-15
	Nordea	1,020 %	1 973 000	2 056 000	2020-09-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 072 471</b>	<b>43 820 471</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut, planenlig amortering under året		-748 000	-748 000	
			<b>42 324 471</b>	<b>43 072 471</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 332 471 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	61 418 000	61 418 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Löner	0	2 700
	Sociala avgifter	0	442
	Ränta	24 077	23 234
	Avgifter och hyror	393 906	368 029
		<b>417 983</b>	<b>394 405</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Av föreningens lån är knappt hälften, 20 649 824 kronor, placerade hos SE-banken. Dessa lån löper ut 2020-06-28. Föreningen avser att göra en upphandling av dessa lån. Det är därför särskilt intressant hur ränteutvecklingen blir under den kommande perioden fram till upphandlingen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SÄVEDALEN den 25/2 2020



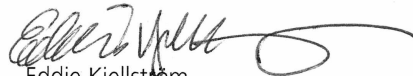
Lennart Ling  
Ordförande



Malin Karlsson  
Sekreterare



Jan-Olof Johansson  
Ekonomiansvarig



Eddie Kjellström  
Ledamot

Tomas Ramdahl  
TF Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/2 2020



Jonas Jonasson  
Auktöriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR  
Org.nr. 716444-1516

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

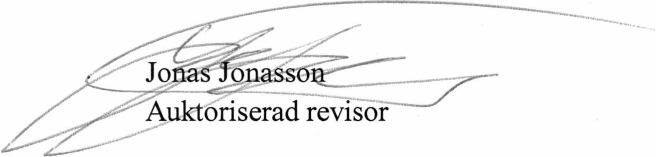
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 räkenskaper. 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 25/2 2020



Jonas Jonasson  
Auktoriserad revisor