

Brf Branten

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Branten
769612-2477
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Branten, 769612-2477, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse innebär att man låter någon annan nyttja (använda) något som man själv äger. Upplåtelse kan t ex ske genom uthyrning eller lån. Första gången en bostadsrätt säljs av föreningen kallas detta också upplåtelse. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Vibeke Schack	Ordförande	2023
Karin Dahlmo	Ledamot	2023
Nahid Rezaei-V	Ledamot	2023
Sebastian Rosén	Ledamot	2024
Roozbeh Nateghi	Ledamot	2024
Zhiqiang Tang	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Eric Blidmark	Suppleant	2023
Roland Rydén	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Britt Strömberg	Föreningsrevisor	2023
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Mansour Nekooparvar	Sammanställande	2023
Madelen Beck		2023

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 21 förråd samt 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 1 137 kvm
Total bostadsarea: 4 305 kvm

Gemensamhetsanläggningar

Terrass
Föreningsrum
Extra förråd, 18 stycken på NL 6 och NL 8
Ett hobbyrum på NL 8
Ett MC-rum
Cykelrum
Barnvagnsrum på NL 6
Barnvagnsrum på NL 8

Kommentar

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Hallbergs Fastighetsservice
Bellis Växtmiljö
Göteborgs Stad
Fortum *
Göteborg Energi
Renova Miljö
Tele2
Anticimex
Kone
CWS

Fastighetsskötsel & städning
Växtskötsel
Gångbanerenshållning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Sorterat avfall
Tv, bredband och telefoni
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal entrémattor

* Till och med 2022-07-27 hade föreningen elhandel via E.ON.

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 88 074 kr och planerat underhåll för 24 063 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser byte av rännen på norra gaveln.

Under året har föreningen även köpt in en tvättmaskin till ett belopp av 55 884 kr. Då tvättmaskinen betraktas som en investering har den således aktiverats på balansräkningen. Investeringen kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 15 åren och redovisas i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-05 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 612 094 kr, vilket motsvarar 142 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. 2022 uppgår avsättningen till 427 572 kr, vilket motsvarar 99 kr per kvm. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

I december 2022 har styrelsen beställt en ny underhållsplan via Sustend som kommer att upprättas under början av 2023.

Planerade åtgärder

	År
Ny underhållsplan	2023
Brandskyddsontroll av rökkanaler och eldstäder	2024
OVK-besiktning (NL 6)	2024
OVK-besiktning (NL 8)	2025

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Byte av rännen på norra gaveln	2022
OVK-besiktning (NL 8)	2022
Lackning av entrédörrar (NL 6 och NL8)	2021
OVK-besiktning (NL 8)	2019
Byte av alla branddörrar (NL 6)	2019
Nya extraförråd har tillkommit (NL 6 och NL 8)	2019
Tvätt av loftgångsfasader (NL 8)	2019
Lasering och kittning av fönster på fasad ut mot älven (NL 8)	2019
Målning av inneväggar, nya fronter, nya eluttag balkonger (NL 8)	2019
Betongreparationer på balkonger (NL 8)	2019
Byte hängränna och stuprör västra fasaden samt målning takfot	2019
Uppfräschningen av entrén (NL 8)	2018
Kontroll av eldstäder (NL 6)	2018
Injustering värme (NL 8)	2017
Underhåll klinkerloftgång (NL 8)	2017
Förbesiktning av byggnaderna inför Västlänkens sprängningar	2017
Installation av taggläsare	2017
Upprustning soprum (NL 6 och NL 8)	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-16. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 13 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 88 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den sänktes med 3,09 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja årsavgiften med 3%.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 336 kr per månad för tv, bredband och telefoni.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja debiteringen till 342 kr per månad.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 072	3 137	3 054	3 072
Resultat efter finansiella poster *	-318	-272	-187	-1 579
Förändring av underhållsfond	404	415	425	425
Resultat efter fondförändringar	-722	-686	-612	-2 004
Sparande, kr / kvm	176	184	201	96
Soliditet (%)	66	66	66	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	640	640	640	660
Driftskostnad, kr / kvm	343	331	307	316
Energikostnad, kr / kvm	162	156	121	126
Ränta, kr / kvm	106	107	109	207
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	99	99	99	99
Lån, kr / kvm	6 806	6 899	6 992	7 085
Räntekänslighet (%)	11	11	11	11
Snittränta (%)	1,55	1,55	1,56	2,92

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 685 472	3 532 282	-10 543 546	-271 662
Disposition enligt föreningsstämma			-271 662	271 662
Avsättning till underhållsfond		427 572	-427 572	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 063	24 063	
Årets resultat				-318 436
Vid årets slut	66 685 472	3 935 791	-11 218 717	-318 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 815 208
Årets resultat före fondförändring	-318 436
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-427 572
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 063
Summa över/underskott	-11 537 153

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 537 153**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 786 420	2 766 405
Övriga rörelseintäkter	3	285 464	370 884
Summa rörelseintäkter		3 071 884	3 137 289
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-88 074	-150 451
Planerat underhåll	5	-24 063	-10 624
Driftskostnader	6	-1 476 054	-1 423 160
Övriga kostnader	7	-199 671	-197 513
Personalkostnader	8	-96 228	-115 527
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 052 895	-1 052 894
Summa rörelsekostnader		-2 936 985	-2 950 169
Rörelseresultat		134 899	187 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter		928	176
Räntekostnader		-454 263	-458 958
Summa finansiella poster		-453 335	-458 782
Resultat efter finansiella poster		-318 436	-271 662
Resultat före skatt		-318 436	-271 662
Årets resultat		-318 436	-271 662

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	87 227 324	88 278 831
Inventarier, maskiner och installationer	11	71 265	16 769
		<u>87 298 589</u>	<u>88 295 600</u>
Summa anläggningstillgångar		87 298 589	88 295 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		8 252	-
Övriga fordringar		766	772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 576	121 732
		<u>127 594</u>	<u>122 504</u>
Kassa och bank	13	1 673 675	1 434 435
Summa omsättningstillgångar		1 801 269	1 556 939
SUMMA TILLGÅNGAR		89 099 858	89 852 539

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 685 472	66 685 472
Underhållsfond		3 935 791	3 532 282
		<u>70 621 263</u>	<u>70 217 754</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 218 717	-10 543 546
Årets resultat		-318 436	-271 662
		<u>-11 537 153</u>	<u>-10 815 208</u>
Summa eget kapital		<u>59 084 110</u>	<u>59 402 546</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>15 900 000</u>	<u>29 300 000</u>
		15 900 000	29 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 400 000	400 000
Leverantörsskulder		186 933	191 544
Skatteskulder		-	8 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>528 815</u>	<u>550 066</u>
		14 115 748	1 149 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 099 858</u>	<u>89 852 539</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 899	187 120
Avskrivningar	1 052 895	1 052 894
	1 187 794	1 240 014
Erhållen ränta	928	176
Erlagd ränta	-454 263	-458 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	734 459	781 232
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 090	-7 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-34 245	206 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	695 124	980 929
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 884	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 884	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	239 240	580 929
Likvida medel vid årets början	1 434 435	853 506
Likvida medel vid årets slut	1 673 675	1 434 435

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Fasad och balkonger	25-50 år
-Hissar, ledningssystem	40 år
-Övrigt	25 år
-Armaturer	20 år
-Porttelefon/passage	20 år
-Rökgasfläktar	20 år
-Isolering av vind	15 år
-Förråd	10 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Mangel	15 år
-Tvättmaskin	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder *	2 754 720	2 740 765
Hyror MC-platser	5 688	3 708
Hyror förråd	26 012	21 932
Summa	2 786 420	2 766 405

* Lägre intäkter 2021 på grund av avdrag i samand med skadedjur.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tv, bredband och telefoni	233 856	233 856
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	16 148	11 050
Överlåtelseavgifter	11 972	13 062
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 178	13 802
Övriga intäkter	14 310	99 114
Summa	285 464	370 884

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 489	12 498
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 088
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 409	4 106
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 188
VA & sanitet, installationer	3 743	9 035
Värme, installationer	6 795	-
Ventilation, installationer	2 712	44 107
El, installationer	2 231	594
Hiss	43 780	1 252
Huskropp	5 671	2 269
Vattenskador	2 500	-
Klottersanering	2 744	5 466
Skadedjur	-	66 848
Summa	88 074	150 451

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	10 624
Huskropp	24 063	-
Summa	24 063	10 624

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	91 342	100 512
Fastighetsskötsel & städning	185 797	182 236
OVK-besiktning	19 269	-
Besiktningkostnader	1 791	3 324
Gångbanerenhållning	11 526	11 160
Snöröjning	6 819	21 580
Serviceavtal	57 854	48 512
Förbrukningsinventarier	1 488	-
Förbrukningsmaterial	4 842	5 191
El	192 292	127 299
Uppvärmning	380 641	411 148
Vatten och avlopp	125 381	133 053
Avfallshantering	109 686	101 679
Försäkringar	43 731	38 928
Abonnemang porttelefon/hisstefon	4 960	3 006
Tv, bredband och telefoni	238 635	235 532
Summa	1 476 054	1 423 160

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	17 459	1 946
Frakter och transporter	1 091	735
Kontorsmaterial och trycksaker	3 148	-
Tele och post	4 131	5 017
Förvaltningskostnader	124 597	126 992
Revision	20 800	28 063
Jurist- och advokatkostnader	-	28 434
Bankkostnader	2 287	1 302
IT-tjänster	4 257	3 018
Övriga externa tjänster **	19 100	-
Övriga externa kostnader	2 801	2 006
Summa	199 671	197 513

* Av kostnaden 2022 avser 12 790 kr inköp av utemöbler.

** Kostnaden 2022 avser granskning av håltagning.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	78 504	76 108
Föreningsvald revisor	4 906	4 756
Valberedning *	-	8 000
Utbildning	2 738	-
Summa	86 148	88 864
Sociala avgifter	10 081	26 663
Summa	96 228	115 527

* Ingen kostnad 2022 på grund av vändning av dubbelt uppbokat arvode 2021.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 051 507	1 051 506
Inventarier, maskiner och installationer	1 388	1 388
Summa	1 052 895	1 052 894

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	61 587 105	61 587 105
-Mark	36 950 457	36 950 457
	<u>98 537 562</u>	<u>98 537 562</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>98 537 562</u>	<u>98 537 562</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 258 731	-9 207 225
	<u>-10 258 731</u>	<u>-9 207 225</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 051 507	-1 051 506
	<u>-1 051 507</u>	<u>-1 051 506</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-11 310 238</u>	<u>-10 258 731</u>
Redovisat värde	87 227 324	88 278 831
<i>Varav</i>		
Byggnader	50 276 867	51 328 374
Mark	36 950 457	36 950 457
Taxeringsvärden		
Bostäder	142 200 000	140 200 000
Lokaler	324 000	1 589 000
Totalt taxeringsvärde	142 524 000	141 789 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>56 405 000</i>	<i>52 452 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	20 817	20 817
	20 817	20 817
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	55 884	-
	55 884	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	76 701	20 817
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 048	-2 660
	-4 048	-2 660
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 388	-1 388
	-1 388	-1 388
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 436	-4 048
Redovisat värde	71 265	16 769

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	4 397	-
Förutbetald försäkring	47 269	43 731
Övriga förutbetalda kostnader	66 910	78 001
Summa	118 576	121 732

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 673 675	1 434 435
Summa	1 673 675	1 434 435

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 400 000	400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 900 000	14 600 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	14 700 000
Summa	29 300 000	29 700 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	29 300 000	29 700 000
Summa	29 300 000	29 700 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,42%	2023-06-21	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	1,16%	2027-12-30	16 700 000	-	400 000	16 300 000
Stadshypotek	0,67%	2023-06-30	3 000 000	-	-	3 000 000
Summa			29 700 000	-	400 000	29 300 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	114 874	124 842
Upplupna räntekostnader	3 692	3 692
Förutbetalda intäkter	233 781	242 718
Upplupna revisionsarvoden	21 000	27 700
Upplupna driftskostnader	155 468	151 114
Summa	528 815	550 066

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
Summa ställda säkerheter	37 500 000	37 500 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Vibeke Schack
Styrelseordförande

Karin Dahlmo

Nahid Rezaei-V

Sebastian Rosén

Roozbeh Nateghi

Zhiqiang Tang

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Mathias Ljung, Grant Thornton
Auktoriserad revisor

Britt Strömberg
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Branten

Org.nr. 769612 - 2477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Branten för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brantens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsen 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brantens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Branten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Branten enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Britt Strömberg
Föreningsrevisor



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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



Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

