



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bryggdäcket



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bryggdäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2014 och 2043.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 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

Ewa Andinsson	Ordförande
Niklas Dimakis	Ledamot
Martin Niklasson	Ledamot
Kristina Olerius-Larsson	Ledamot
Anna-Lena Olin	Ledamot
Gunilla Pedersen	Ledamot

Bengt Cederholm	Suppleant
Maria Wallen	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ewa Andinsson, Bengt Cederholm, Martin Niklasson, Kristina Olerius-Larsson och Gunilla Pedersen.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Christina Carlsson  
Marianne Riltoft

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLVSborg 15	1991	Göteborg
ÄLVSborg 11	1991	Göteborg
ÄLVSborg 12	1991	Göteborg
ÄLVSborg 14	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

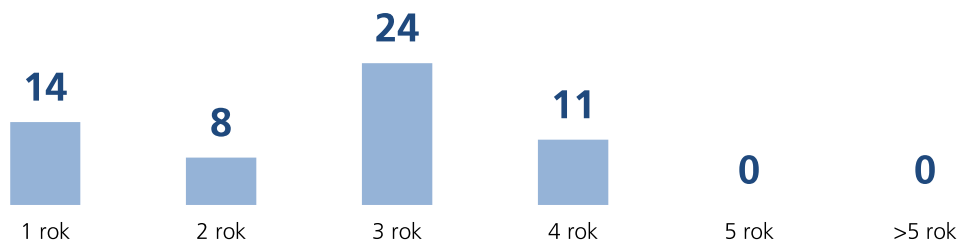
Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 431 m<sup>2</sup>, varav 4 049 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 382 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelshandel	995 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Frisörsalong	69 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Pizzeria	68 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Svensk Fastighetsförmedling	250 m <sup>2</sup>	2024-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder lägenheter efter OVK Revision	2021	
Renovera, konvertera och sälja hyreslägenhet	2021	
Takarbeten, målning och byte plåtskonning	2021	Genomgång av alla tak
Extra amortering lån 2,5milj HB	2021	
Villkorsförändring lån HB	2021	
Styrssystem till värmecentral bytas	2021	
Avtal upprättat p-platser	2020	
Läckage åtgärdat tre takfönster	2020	
Elinventering av fastigheterna	2020	Kontakt tagen med FAS el
Skyddsrum, besiktning MSB	2020	påbörjas 2019 och avslutas 2020
Utemiljö entréer gårdshusen åtgärdade	2020	
Tuktat eken och nya ljusslingor	2020	
OVK Revision	2020	
Åtgärd kring varmvattenrör 39 A,B,C	2020	
Relining stam toa och kök 39J	2020	
Bergvärme/solenergi	2019	Utredningar och analyser av ev. framtida installation påbörjas 2018
Sol-och bergvärme fastigheterna	2019	Info medlemmar och offert solenergi/bergvärme start 2018. Beslut framflyttat, väntar in lagändring för att få spara energi mellan fastigheterna.
Garantibesiktning 5 år nya Påvelund centrum	2019	
Fiberoptik installation lokalhyresgäster, ej Willys	2019	
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång motskolan. Konsult Rune är inkopplad	2019	Inlämnad feb-16. Pågår 2019. Avslag från SBK
Hitta ny hyresgäst lokal	2019	Svensk Fastighetsförmedling tillträder som ny hyresgäst 2019-09- 01
Revidering underhållsplan	2019	
Plattläggning vid sidan av nya parkeringen	2018	
Fiberoptik, installation hela brf	2018	utredning påbörjad 2016
Målning golv/yta loftgång 39:an	2018	offertförfrågan 2017
Radonmätning	2018	Klar 2018
Höjning av p-platsavgifter	2018	
Fler moped och cykelplatser skapas	2018	
Hyresavtal för bilparkering upprättas	2018	slutförs 2019
Ritningar över fastigheterna beställd SBC	2018	
Fasadtvätt	2018	offertförfarande påbörjad 2016
Ändring av stadgar	2018	
Cykelrensning förråd	2017	
Nya cykelparkeringar utomhus	2017	
Läckage via vind 39:an	2017	
Byte av leverantör sophämtning till Hans Andersson recykling	2017	
Vattenskada 3 lägenheter	2017	
Dränering Ångkärrsgången 6	2017	
Serviceavtal Atmosfär Partner	2017	

Höjda avgifter för moped och MC platser	2017	
Mögelpåväxt i torkrum	2017	Klar 2019
Hyresavtal med Ditt Mode uppsagt från hyresgäst	2017	Kontrakt utgår 2019-06-30 förlängdes 20190815
Omförhandlat lån	2017	
Läckage fönsterkarmar, 3 lgh på 39:an	2017	beräknas avslutas 2018
Renovering ytskikt gången 39:an	2017	
Renovering och utbyggnad	2017	
Parkering, breddar platser, nya parkeringar tillkommer, byte av brunnar 5 st, byte av elkabel och eldosor, förberedelse för ny eldragningsmotsatt sida dagens elstolpar, ny asfatsläggning, nya räcken och ny bom		
Ventilationsproblem, butikslokaler	2016 - 2017	
Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år	2016	
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum	2016	
Genomför förbättring	2016	
Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec		
Påbörjad renovering, smidesstaket, porttelefon av 39an loftgång	2016 - 2017	
Cykelställ samt markarbete, innergården	2016	
Borttagning parabol på 39an	2016	
Hemsidan brf färdigställd	2016	
Byggt till förråd under trappor på 39an	2016	
Justering ytterdörrar 39an	2016	
Förbättring o besiktning lekplats	2016	
Presto brandsynsavtal, inkl brandskyddsutrustning	2016	
Nya fläktar torkrummet	2016	
Vattenskador 2 lägenheter	2015	Q4 2015
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn	2015	Q4 2015
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank	2015	Q4 2015
Påbörjat utredning värmesystem	2015 - 2016	
Spolning/filmning VA	2015 - 2016	
Läckage cykelrummet	2015	fortgår under 2016
Ångkärrsgången 6		
Kompl avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna	2015	Q4 2015
Momsansökan återbet av felaktig moms	2015	Q1 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode	2015	Q3 2015
Byte av mellanväggar terrass 39an	2015	avslutades Q1 2015
Höjning avgifter 5%	2015	2015-01-01
Inköp av tvättmaskin	2015	Q1 2015
Omläggning av 2st lån Handelsbanken	2015	Q3 2015
Fukt i bjälklag mellan källare o butik	2015	Q4 2015 värmestam
Fukt i källargång, kulvertgång 39an	2015	Q4 2015
Postlåda enl krav Postnord till butikerna	2015	Q3
Slutbesiktning ombyggnad Centrum	2015	Q2 2015
Plantering av häckar Traneredsv 35	2015	Q4 2015

Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC	2014	
Fuktskador Hemköp, Frysrums och yttervägg Vagngarage	2014	Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Renoverat och upplåtit lgh 12	2014	
Pizzerian tar över lokal Fåfängan, gör servering. Ombyggnad av lokaler	2014	
Byte av mellanväggar terrasser 39:an	2014 - 2015	Ombyggn Påv.Centrum
Takomläggning	2014	Tidigarelagt ett år
Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln	2014	Fuktskada
Målning P-platser medlemmar	2014	I samband med ombyggn av Påv.Centr
Toppning och målning P-plats butik	2014	I samband med ombyggnad av Påv Centr
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood	2014	
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39	2014	
Nya radiatorer Frisör	2014	
Byte av utebelysning under loftgång	2014	
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum	2014	
Utveckling av Nya Pävelund Centrum. Byte fasad och fönsterdörrpartier, tillbyggnad torgyta, igenbyggnad av passage i huskropp 39.	2014 - 2015	Beräknas klart febr 2015
Vattenskador i 7 st lägenheter	2014	
OVK Energideklaration upprättats	2014	
Ansning av träd och buskar	2014	
Fukt i bjälklag mellan källare och livsm.butik	2014	Beräknat klart febr 2015
Uppgradering ventilation, pizzerian	2013	Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer
Renovering av affärslokaler	2013	Sammanlagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik	2012	
Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum	2012	
Utbyte av ventilation i affärslokaler	2012 - 2013	
Service och uppfräschning av tvättstuga	2012	
Energieffektivisering värmesystem	2012	
Renovering Lekplats	2011 - 2012	
Hyreslägenhet 37B totalrenoverad	2011	
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningskador	2011	
Fönsterbyten loftgång	2010	Inklusive byte av altandörrar
Reparation av fjärrvärmekulvert	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett och biutrymmen frisørsalongen
Renovering cykelrum	2009	
Fönsterbyten i plan 1 och plan2	2009	
Renovering av lokaler	2009	Byte golv frisørsalongen
Målning / kantlimning Asfalt	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering toalett Pizzeria
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett, byte golv presentbutik
Uppfräschning, målning affärsgång	2008	

Renovering källargång tvättstuga	2008
Asfaltering av affärsparkering	2008 - 2009
Fasadtvätt	2008
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39	2008
Julbelysning i affärsträd	2008
Renovering trapphus, byte av dörrar och entrépartier i trapphus	2007
Renovering av balkonger	2006
Byte av föreningens lås	2004
Byte av reglerventiler	2004
Renoverat tak och fasad i affärslänga	2001
Renoverat elsystem och ventilation i lokaler	2001 - 2005
Fjärrvärme	2000
Byte av samtliga takfönster	1996
Renovering och tilläggsisolering av fasader	1996
Takomläggning	1991

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Willys hiss	2022	Byte av hiss?
Digitala låssystem i hela fastigheten	2022	Påbörjar info om digitala system lås o tvättstuga
Översyn/besiktning av ytterdörrar 39an	2022	inför byte
Renovering av tegelgavlar, runt småfönster o lufthål	2022	
Gemensamhetsel	2022	
Uppfräschning av cykelrum	2022	
Byte av vita fasadplattor fastigheter	2022	Påbörjat 2021. Vi byter de som är fula och trasiga
Laddplatser elfordon	2022	2021 Påbörjat översikt kring laddstolpar. Beslut taget
Genomlysning av föreningens stammar	2022	Påbörjar inhämtning av info under 2021
Eluppdatering	2022	Justeringar efter elinventering 2020
Energideklaration	2023	giltighetstid 10 år
Ev. ny ansökan om ändring av stadsbyggnadsplanen innegården.	2023	Påbörjat ritningsförslag för utformning av gården
Ny kontakt med konsult Rune tas.		



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

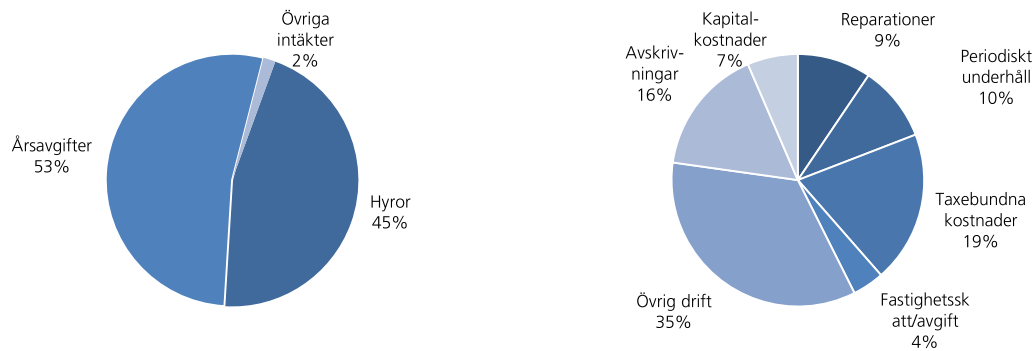
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GothNet via olika tjänsteleverantörer
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse och SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och stysystem	Atmosfär partner AB
Marskötsel	fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elförsörjning	DinEl
Grönområdesskötsel	Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB
Fastighetservice	Fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Städning	Bohus städ
Sophantering	Veolia AB
Kabel TV	Telenor
CPG Bevakning AB	Bevakningstjänst
Värmesystem lägenheter	Qsec

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 708 213</b>	<b>3 076 267</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 991 984	3 997 060
Finansiella intäkter	518	117
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 185
Medlemsinsatser	2 710 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 020
	<b>6 702 503</b>	<b>4 046 381</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 107 337	2 867 762
Finansiella kostnader	262 399	276 697
Ökning av kortfristiga fordringar	2 963	0
Minskning av långfristiga skulder	2 769 976	269 976
Minskning av kortfristiga skulder	133 075	0
	<b>6 275 750</b>	<b>3 414 435</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 134 967</b>	<b>3 708 213</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>426 753</b>	<b>631 946</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se beskrivning under byggnadens tekniska status och utfört underhåll.

Axfood inkommer med uppsägning med omförhandling av hyresnivå nov-21. SBC jurist kontaktad och är vårt ombud.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	530	525	525	524
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 161	1 184	1 200	1 105
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 548	5 242	5 310	5 378
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	71	74	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	44	18	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	51	59	71
Soliditet (%)	55	48	48	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	193	694	247
Nettoomsättning (tkr)	3 992	3 973	3 944	3 918

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 049 m<sup>2</sup> bostäder och 1 382 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	16 360 475	248 865	0	16 111 610
Upplåtelseavgifter	8 449 101	2 461 135	0	5 987 966
Kapitaltillskott	280 000	0	0	280 000
Fond för yttre underhåll	2 799 670	602 467	-399 898	2 597 101
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 889 246</b>	<b>3 312 467</b>	<b>-399 898</b>	<b>24 976 677</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 836 325	-602 467	593 047	-4 826 905
Årets resultat	-34 846	-34 846	-193 149	193 149
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 871 170</b>	<b>-637 313</b>	<b>399 898</b>	<b>-4 633 756</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 018 076</b>	<b>2 675 154</b>	<b>0</b>	<b>20 342 921</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-34 846
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 233 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-602 467
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 871 171</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

388 610
<b>-4 482 561</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 991 984	3 973 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 943
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 991 984</b>	<b>3 997 060</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 517 570	-2 378 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 324	-298 611
Personalkostnader	Not 6	-190 443	-190 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-657 613	-659 568
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 764 950</b>	<b>-3 527 330</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>227 035</b>	<b>469 729</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		518	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 399	-276 697
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 881</b>	<b>-276 580</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-34 846</b>	<b>193 149</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-34 846</b>	<b>193 149</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	37 801 319	38 458 931
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 801 319</b>	<b>38 458 931</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 801 819</b>	<b>38 459 431</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 000	5 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 299 613	3 868 767
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 304 613</b>	<b>3 873 767</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 090	3 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 090</b>	<b>3 219</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 306 703</b>	<b>3 876 986</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 108 521</b>	<b>42 336 418</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 809 576	22 099 576
Kapitaltillskott		280 000	280 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 799 670	2 597 101
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 889 246</b>	<b>24 976 677</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 836 325	-4 826 905
Årets resultat		-34 846	193 149
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 871 170</b>	<b>-4 633 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 018 076</b>	<b>20 342 921</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 731 620	16 200 065
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 731 620</b>	<b>16 200 065</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 425 529	4 727 060
Leverantörsskulder		142 313	163 967
Skatteskulder		176 174	319 142
Övriga skulder		74 158	35 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	540 652	547 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 358 826</b>	<b>5 793 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 108 521</b>	<b>42 336 418</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	83, 133, 200 år	83, 133, 200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Fastighetsrenoveringar	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år
Inhägnad	30 år	30 år
Parkering	30 år	30 år
Fiberinstallation	20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 116 999	2 096 175
Hyror bostäder	3 811	45 735
Hyror lokaler momspliktiga	1 667 449	1 658 330
Hyror parkering	130 843	129 168
Hyror förråd	10 974	11 373
Kabel-TV intäkter	27 251	27 360
Hysesrabatt	0	-28 787
Värmeintäkter	31 652	31 652
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	2 125
Öresutjämning	5	-15
	<b>3 991 984</b>	<b>3 973 117</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader moms	0	8 400
	Extra statligt stöd	0	14 395
	Övriga intäkter	0	1 148
		<b>0</b>	<b>23 943</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 904	9 209
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 799	79 360
	Fastighetsskötsel gård beställning	269 759	239 978
	Snöröjning/sandning	32 606	0
	Städning entreprenad	50 428	51 306
	Sotning	4 086	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 967	0
	Hissbesiktning	1 549	0
	Bevakning	62 093	59 893
	Gemensamma utrymmen	16 958	4 189
	Gård	1 507	0
	Serviceavtal	64 750	39 779
	Förbrukningsmateriel	6 389	5 670
	Brandskydd	16 185	12 672
		<b>655 979</b>	<b>502 056</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	49 733	41 710
	Gemensamma utrymmen	41 062	4 369
	Tvättstuga	9 106	18 442
	Sophantering/återvinning	0	11 477
	Entré/trapphus	0	13 948
	Lås	4 190	17 840
	VVS	79 809	96 471
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 742
	Ventilation	40 012	6 975
	Elinstallationer	0	12 104
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	878
	Hiss	5 368	4 935
	Tak	1 293	21 595
	Fasad	104 950	33 410
	Fönster	17 083	68 909
	Mark/gård/utemiljö	7 508	8 875
	Garage/parkering	6 145	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 707	9 503
	Vattenskada	2 680	0
		<b>377 645</b>	<b>377 184</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	92 600	0
	Lokaler	55 200	81 800
	Gemensamma utrymmen	78 360	0
	Entré/trapphus	33 452	0
	VVS	120 998	38 919
	Ventilation	0	12 373
	Elinstallationer	8 000	20 677
	Fönster	0	66 358
	Mark/gård/utemiljö	0	179 771
		<b>388 610</b>	<b>399 898</b>



	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	88 455	88 124
	Värme	467 730	386 266
	Vatten	145 571	240 983
	Sophämtning/renhållning	82 344	77 594
		<b>784 099</b>	<b>792 966</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 065	78 704
	Kabel-TV	0	62 772
	Bredband	67 408	4 074
		<b>148 473</b>	<b>145 551</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>162 763</b>	<b>161 053</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 517 570</b>	<b>2 378 708</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 870	2 757
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Juridiska åtgärder	19 400	17 142
	Inkassering avgift/hyra	926	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	20 759	19 938
	Föreningskostnader	1 815	14 710
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 046
	Förvaltningsarvode	220 045	220 555
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 338
	Administration	3 242	3 903
	Korttidsinventarier	0	1 612
	Konsultarvode	124 086	2 284
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 390	6 330
		<b>399 324</b>	<b>298 611</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	150 000	150 000
	Sociala kostnader	40 443	40 443
		<b>190 443</b>	<b>190 443</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	351 864	351 864
	Förbättringar	305 748	305 805
	Inventarier	0	1 898
		<b>657 613</b>	<b>659 568</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 334 924	50 334 924
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 334 924</b>	<b>50 334 924</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 875 992	-11 218 322
	Årets avskrivningar enligt plan	-657 613	-657 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 533 605</b>	<b>-11 875 992</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 801 319</b>	<b>38 458 931</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 320 690	6 320 690
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 960 000	36 960 000
		<b>79 960 000</b>	<b>79 960 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	7 960 000	7 960 000
		<b>79 960 000</b>	<b>79 960 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 990	6 990
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 990</b>	<b>6 990</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 990	-6 990
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 990</b>	<b>-6 990</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	126 647	126 647
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>126 647</b>	<b>126 647</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-126 647	-124 749
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 898
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-126 647</b>	<b>-126 647</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Skattekonto	166 736	163 773		
	Klientmedel hos SBC	3 358 382	3 704 994		
	Räntekonto hos SBC	774 494	0		
		<b>4 299 613</b>	<b>3 868 767</b>		
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Vid årets början	2 597 101	2 041 408		
	Reservering enligt stadgar	602 467	602 000		
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-399 898	-46 307		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 799 670</b>	<b>2 597 101</b>		
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,590 %	339 313	339 313	2022-12-01
	Handelsbanken	1,590 %	6 887 992	6 959 744	2022-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	2 047 084	4 596 508	2026-12-01
	Swedbank	0,860 %	4 300 000	4 400 000	2024-09-25
	Swedbank	1,570 %	4 582 760	4 631 560	2023-09-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 157 149</b>	<b>20 927 125</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 425 529	-4 727 060	
			<b>10 731 620</b>	<b>16 200 065</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 807 269 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 794 000	22 794 000
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	6 401	18 707
	Avgifter och hyror	534 251	523 278
	VVS	0	5 397
		<b>540 652</b>	<b>547 382</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se beskrivning under byggnadens tekniska status och utfört underhåll.

SBC jurist har kallat Axfood till möte januari-22 för förhandling kring hyresnivå.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 7/3 2022



Ewa Andinsson  
Ordförande



Niklas Dimakis  
Ledamot



Martin Niklasson  
Ledamot



Kristina Olerius-Larsson  
Ledamot

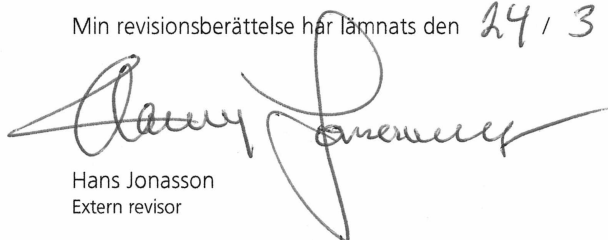


Anna-Lena Olin  
Ledamot



Gunilla Pedersen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2022



Hans Jonasson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket

Org.nr 716408-9174

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

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 Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

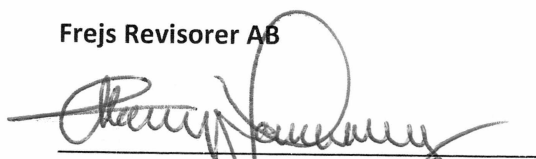
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 24 mars 2022

**Frejs Revisorer AB**



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 126 000	2 116 999	2 096 000
Hyror bostäder	0	3 811	45 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 674 000	1 667 449	1 662 000
Hyror parkering	133 000	130 843	129 000
Hyror förråd	10 000	10 974	11 000
Kabel-TV intäkter	27 000	27 251	27 000
Värmeintäkter	32 000	31 652	32 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 000	0
Öresutjämning	0	5	0
	<b>4 002 000</b>	<b>3 991 984</b>	<b>4 002 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-13 904	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-83 000	-89 799	-68 000
Fastighetskötsel gård beställning	-198 000	-269 759	-176 000
Snöröjning/sandning	-55 000	-32 606	-55 000
Städning entreprenad	-54 000	-50 428	-48 000
Sotning	0	-4 086	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-25 967	-25 000
Hissbesiktning	0	-1 549	-2 000
Bevakning	-63 000	-62 093	-62 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-16 958	0
Gård	-1 000	-1 507	-1 000
Serviceavtal	-42 000	-64 750	-50 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-6 389	-7 000
Brandskydd	-14 000	-16 185	-15 000
	<b>-528 000</b>	<b>-655 979</b>	<b>-519 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-223 000	0	-300 000
Lokaler	0	-49 733	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-41 062	0
Tvättstuga	0	-9 106	-5 000
Källare	0	0	-5 000
Lås	0	-4 190	-10 000
VVS	0	-79 809	0
Ventilation	0	-40 012	0
Hiss	0	-5 368	0
Tak	0	-1 293	0
Fasad	0	-104 950	0
Fönster	0	-17 083	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 508	0
Garage/parkering	0	-6 145	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 707	0
Vattenskada	0	-2 680	0
	<b>-223 000</b>	<b>-377 645</b>	<b>-370 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	100 000	0	0
Hyseslägenheter	0	-92 600	0
Lokaler	1 000 000	-55 200	-40 000
Gemensamma utrymmen	50 000	-78 360	0
Entré/trapphus	250 000	-33 452	0
VVS	0	-120 998	0
Elinstallationer	0	-8 000	0
Fönster	0	0	-35 000
	<b>1 400 000</b>	<b>-388 610</b>	<b>-75 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-92 000	-88 455	-85 000
Värme	-402 000	-467 730	-419 000
Vatten	-241 000	-145 571	-140 000
Sophämtning/renhållning	-81 000	-82 344	-80 000
	<b>-816 000</b>	<b>-784 099</b>	<b>-724 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-82 000	-81 065	-75 000
Kabel-TV	-66 000	0	-66 000
Bredband	-5 000	-67 408	-4 000
	<b>-153 000</b>	<b>-148 473</b>	<b>-145 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-159 000	-162 763	-159 000
	<b>-159 000</b>	<b>-162 763</b>	<b>-159 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-1 870	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-791	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-19 400	-25 000
Inkassering avgift/hyra	0	-926	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 759	-21 000
Föreningskostnader	-15 000	-1 815	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-232 000	-220 045	-233 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	0
Administration	-9 000	-3 242	-11 000
Konsultarvode	0	-124 086	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 390	-7 000
	<b>-297 000</b>	<b>-399 324</b>	<b>-371 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-150 000	-150 000	-150 000
Övriga arvoden	0	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-40 443	-48 000
	<b>-198 000</b>	<b>-190 443</b>	<b>-208 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-352 000	-351 864	-352 000
Förbättringar	-8 530 000	-305 748	-306 000
	<b>-8 882 000</b>	<b>-657 613</b>	<b>-658 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-9 856 000</b>	<b>-3 764 950</b>	<b>-3 229 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-5 854 000</b>	<b>227 035</b>	<b>773 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	494	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-350 000	-262 398	-350 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	<b>-350 000</b>	<b>-261 881</b>	<b>-350 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-6 204 000</b>	<b>-34 846</b>	<b>423 000</b>

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)