

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6 bildades 1943 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-14. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastighetsbeteckningen är Bratt 6 i Uddevalla kommun.
Adressen är Västerlånggatan 5 A-C samt Strömstadsvägen 1, Uddevalla.
Byggnaden har fyra trappuppgångar utan hiss till fyra våningsplan.
Inom fastigheten upplåter föreningen 47 bostadslägenheter och 11 rörelselokaler samt 1 parkeringsplats som disponeras av lokal nr 1.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.
Fastighetens värde år är 1955.

I fastigheten inryms en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett tork- och mangelrum.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	29	3	1	4	47

1 st lägenhet har egen ingång och källare. Det finns inget vindsförråd som tillhör lägenheten.

Totalytan är 2 655 kvm bostadsyta och 505 kvm lokalyta.

Samtliga lägenheter är via Com Hem anslutna till kabel Tv-nätet. Det medger ett basutbud som inkluderas i årsavgiften. Mot extra avgift för den enskilde bostadsrättshavaren kan tv-utbudet utökas liksom bredband och telefonanslutning.

Föreningen har fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Sanering av ohyra ingår i försäkringen. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår från och med 28 februari 2020.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Hans Ryberg	Ordförande	2023
Margareta Östlund	Vice ordförande	2023
Ulla Ahl	Ledamot	2022
Mats Nielsen	Ledamot	2022

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Mattias Lilja	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisor</u>		<u>Utsedd av</u>
Rickard Kylberg	Revisor	Stämman

<u>Valberedning</u>	<u>Utsedd av</u>
Saknas	

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

Fastighetsförvaltningen

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	JDG Revision AB
Internetleverantör	Tele2 Sverige AB
Fastighetsskötsel och städning	Linneby Städ AB
Snöröjning	HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB
Trädgårdsskötsel	HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB
Störningsjour	Avarn Security AB

Föreningens hemsida når man på: www.brattnr6.bostadsratterna.se

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

Föreningen har av säkerhetsskäl pga rasrisk beslutat att åtgärda entrétrapporna. Under hela verksamhetsåret 2021 har entreprenören Såg & Betongborrning i Uddevalla AB fortsatt sitt arbete med att i huvudsak riva/skapa nya trappor (smidesräcken med dubbla handledare och delvis nya granitsteg) med nya fundament och ny dränering på och längs hela innegården fram till Brattgatans dagvattensystem. Kostnaderna för dessa oväntade, men nödvändiga åtgärder, har varit så kallat extraordinära. Arbetet har dragit ut på tiden pga svårigheter med i första hand svårigheter med schaktning för ny dränering men även det kalla klimatet och coronapandemin som under våren senarelade flera åtgärder i tid.

- * Två av de sydligaste f.d. soprummen har lagts igen pga svårigheter med vatten/fukt pga översvämningar –endast inspektionsluckor föreligger nu.
- * Ny modern puts har tillförts längs hela hussockeln på innegården samt längs med trapporna.
- * nya microträdgårdar har skapats med nya trädgårdsmurar med mera. Närmast fastigheten längs innegården.

- * Vi har byggt ett nytt förvaringsrum för cyklar med mera av det tidigare skyddsrummet som tidigare blivit avvecklat av myndigheterna. Innebärande bl.a. rivning av dörrpost och överhängen, ny dörr samt ny nedfart. Målning, ny belysning och renovering av det gamla cykelrummet vad gäller golv, tak och väggar.
- * Vi har bytt dräneringsbrunn på innegården
- * Filmning av avlopp under fastigheten för att ta reda på eventuella läckor i systemet.
- * Ny asfalteringsbeläggning av innegård.
- * Ny plåtbeklädnad längs delar av fasaden.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun, Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny fastighetsförvaltare

Sedan 2021-01-01 har HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB tagit hand om den fysiska skötseln av vår fastighet och utemiljö

Hyresnämnden

Styrelsen har under senare år intagit en mer restriktiv linje vad gäller andrahandsuthyrningar på grund av att det saknas legala skäl för andrahandsuthyrning. Två av de ansökningar om fortsatt andrahandsuthyrning, som styrelsen inte godkänt under året har hamnat hos Hyresnämnden. Resultatet av förhandlingarna i Hyresnämnden har inneburit att föreningen i båda fallen fått bifall för sin mer restriktiva linje.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	57
Tillkommande medlemmar	8
Avgående medlemmar	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Årsavgiften höjdes senast 21-07-01 med 3% och uppgick därefter i genomsnitt till 618 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 120	2 038	2 006	1 766
Resultat efter finansiella poster	-2 172	124	-49	103
Soliditet (%)	1,4	18,1	18,2	18,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	293	687	900	330	124	2 334
Disposition av föregående års resultat:			400	-276	-124	0
Årets resultat					-2 172	-2 172
Belopp vid årets utgång	293	687	1 300	54	-2 172	162

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	54 108
årets förlust	-2 172 440
	-2 118 332

behandlas så att	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 300 042
i ny räkning överföres	-818 290
	-2 118 332

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 120 100	2 037 825
Övriga rörelseintäkter	3	45 856	59 226
Summa rörelseintäkter		2 165 956	2 097 051
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	4	-2 498 518	-470 956
Driftskostnader	5	-1 074 756	-746 379
Övriga externa kostnader		-89 484	-88 104
Personalkostnader	6	-128 645	-126 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-438 397	-438 450
Summa rörelsekostnader		-4 229 800	-1 870 481
Rörelseresultat		-2 063 844	226 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 811	1 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 407	-104 514
Summa finansiella poster		-108 596	-102 708
Resultat efter finansiella poster		-2 172 440	123 862
Resultat före skatt		-2 172 440	123 862
Årets resultat		-2 172 440	123 862

Handwritten mark

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	9 944 237	10 359 660
Mark		63 508	63 508
Inventarier, verktyg och installationer	8	128 765	151 739
Summa materiella anläggningstillgångar		10 136 510	10 574 907

Summa anläggningstillgångar

10 136 510

10 574 907

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		442 197	59 123
Övriga fordringar		0	308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 746	71 283
Summa kortfristiga fordringar		536 943	130 714

Kassa och bank

Kassa och bank		632 824	2 176 384
Summa kassa och bank		632 824	2 176 384
Summa omsättningstillgångar		1 169 767	2 307 098

SUMMA TILLGÅNGAR

11 306 277

12 882 005

Handwritten mark

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		980 000	980 000
Uppskrivningsfond		1 300 042	900 042
Summa bundet eget kapital		2 280 042	1 880 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		54 108	330 246
Årets resultat		-2 172 440	123 862
Summa fritt eget kapital		-2 118 332	454 108
Summa eget kapital		161 710	2 334 150
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 611 655	9 848 751
Övriga skulder	10	66 120	66 120
Summa långfristiga skulder		9 677 775	9 914 871
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	237 096	237 096
Förskott från kunder		3 369	0
Leverantörsskulder		521 022	72 573
Skatteskulder		5 092	3 712
Övriga skulder		74 918	72 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625 295	247 260
Summa kortfristiga skulder		1 466 792	632 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 306 277	12 882 005

Handwritten mark

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

Årsavgiften och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 135 600	10 135 600
	10 135 600	10 135 600

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 622 028	1 594 043
Hyror lokaler	450 068	454 952
Hysesrabatt lokal	-8 397	-11 170
Kabel-tv/bredbandsavgift	56 400	0
	2 120 099	2 037 825

OH

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna statliga bidrag	0	4 189
Försäkringsersättning	0	18 749
Övriga ersättningar pantförskrivningar, överlåtelseavgifter, andrahandsuthy	45 856	36 288
	45 856	59 226

Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Rivning och uppbyggnad nya utetrappor inkl dränering	2 237 347	312 500
Bortforsling mangel	0	10 500
Byte av låscylindrar	16 854	16 699
Renovering styrelserum i källaren	0	38 362
Reparation i lägenhet nr 8	0	20 749
Energideklaration	9 375	0
Nya rabatter med stenarbete	125 000	0
Övriga fastighetskostnader	109 942	72 146
	2 498 518	470 956

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	112 465	65 429
Snörenhållning	7 574	5 236
El	39 093	28 945
Fjärrvärme	319 443	266 522
Vatten	126 405	123 036
Sophämtning och övrig renhållning	65 099	34 059
Fastighetsförsäkring	49 224	47 988
Kabel-TV	124 109	42 200
Bevakningstjänster och larm	16 766	7 643
Stämma, styrelsemöte	7 808	10 803
Administrativ förvaltning	120 203	90 142
Revisionsarvode	8 000	5 000
Bankkostnader	2 690	11 335
Medlemskap Bostadsrätterna	6 120	5 990
IT-tjänster	18 904	0
Advokat- och rättegångskostnader	28 463	0
Förbrukningsinventarier	13 429	0
Övriga driftskostnader	8 961	2 051
	1 074 756	746 379

Handwritten mark

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	92 100	92 100
Lön och andra ersättningar	21 978	15 000
Social avgifter	14 567	19 492
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	128 645	126 592

Not 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 562 499	16 562 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 562 499	16 562 499
Ingående avskrivningar	-6 202 839	-5 787 416
Årets avskrivningar	-415 423	-415 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 618 262	-6 202 839
Utgående redovisat värde	9 944 237	10 359 660
Taxeringsvärden byggnader	20 189 000	20 189 000
Taxeringsvärden mark	10 648 000	10 648 000
	30 837 000	30 837 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422 290	422 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 290	422 290
Ingående avskrivningar	-270 551	-247 524
Årets avskrivningar	-22 974	-23 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 525	-270 551
Utgående redovisat värde	128 765	151 739

151

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,09	2026-04-30	3 302 600	3 437 800
Stadshypotek	1,16	2023-03-01	706 500	716 300
Stadshypotek	1,16	2023-03-01	3 322 326	3 358 242
Stadshypotek	0,95	2025-12-01	960 000	1 000 000
Stadshypotek	1,09	2025-12-01	1 557 325	1 573 505
			9 848 751	10 085 847
Kortfristig del av långfristig skuld			237 096	237 096

Not 10 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner från lokalhyresgäster	66 120	66 120
	66 120	66 120

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Uddevalla den 31 mars 2022



Hans Ryberg
Ordförande



Margareta Östlund



Mats Nielsen



Ulla-Britt Ahl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-14



Rickard Kylberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bratt Nr 6
Organisationsnummer 758500-0164

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bratt Nr 6 för år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.


Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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 2021 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.

Uddevalla den 14/4 2022


Rickard Kylberg
JDG Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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