



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brunnsbörren



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brunnbsborraren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 2006-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 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

Per Bernhardtz	Ordförande
Elin Backlund	Ledamot
Sebastian Inderst	Ledamot
Johnnie Pettersson	Ledamot
Cathrina Stålklin	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johnnie Pettersson och Cathrina Stålklin.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Dan Engström	Ordinarie Extern	Dan Engström Revisionsbyrå AB
--------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Michael Leng
Oscar Peterson
Vanessa Todström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 122:1	2006	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

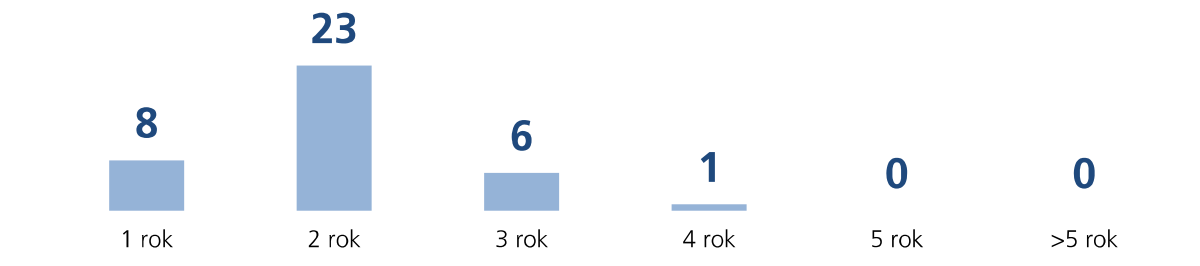
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 121 m², varav 1 951 m² utgör boyta och 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konsthanterverk	70 m ²	tre år
Konsthanterverk	60 m ²	tre år

Gemensamhetsutrymmen

Möteslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av takkupor & skorstenar	2021	
Utvändig målning av fönster	2021	Vindslägenheternas takkupor
Utbyggnad/förbättring av miljöstation	2021	
Renovering av uteplats	2020	
Renoverade och målade vindskivor	2019	Runt hela fastigheten
Nymålad takfot	2019	Runt hela fastigheten
Nya hängrännor och stuprör	2019	Västra sidan och norra gaveln
Nya balkonger/räcken	2019	Slutbesiktade och godkända under 2020
Putslagning och målning av fasad	2019	Västra sidan och norra gaveln
Energideklaration	2019	
Nytt cykelgarage	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	Hela fastigheten
Nytt golv och golvbrunn	2019	Entré till cykelförråd
Nya ventilgaller	2019	Norra gaveln
Renovering av mur och trappa	2018	Entré till cykelförråd
Fasadvätt	2016	Sydgaveln och del av östra sidan
Ommålning av källarfönster	2014	
Bättringsmålning av balkonger	2014	
Nytt cykelrum	2014	
Ommålning av dörr cykelrum	2014	
Ommålning av dörr fjärrvärmecentral	2014	
Ommålning av garageportar	2014	
Nya fönster och balkongdörrar	2013	Västra sidan och norrgaveln
Ny avfuktare, torkaggregat	2011	Torkrum/tvättstuga
Nytt porttelefonisystem	2011	Samtliga uppgångar och lägenheter
Ny torktumlare	2010	
Målning av takplåtar/skorstenar, avluftare	2009	
Målning av källarfönster	2009	
Målning av dörrar till lokal, värmecentral	2009	
Målning av väggar, golv, dörrkarmar och dörrar i källargångar	2009	
Målning av väggar och golv i torkrum	2009	
Målning av Väggar och golv i styrelserum	2009	
Målning av garageportar	2009	
Tillbyggnad av 6st källarförråd	2009	
Målning av väggar och golv i fjärrvärmecentral	2009	
Ny tvättmaskin samt luddlåda	2009	
Målning av väggar och golv i el-centraler	2009	
Målning av städskrubb	2009	

Utvändig målning av 6st takfönster, etagevåning	2009	
Omputsning av fasad	2008	Östra sidan och sydgaveln
Fönsterbyte	2008	Östra sidan och sydgaveln
Elstambyte	2007 - 2008	
Rörstambyte	2007 - 2008	
Dränering/spillvatten i mark	2007 - 2008	
Omläggning av tak	1999	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering/målning av trapphus	2023	Utförs av medlemmar
Bättringsmålning av fasad	2023	
Målning av torkrum	2023	Utförs av medlemmar
Tvätt av balkonger	2023	Utförs av medlemmar
Målning av källargolv	2023	Utförs av medlemmar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, Kabel tv	Tele2
Fastighetsskötsel (till viss del)	Johnnie Pettersson
Fastighetsförsäkring	If
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi
Fastighets el	Din el, Göteborg Energi
Vattenleverantör, sophämtning/hushållsavfall	Göteborgs Stad Kretsloppskontoret
Tidningsåtervinning/wellpapp	Renova
Revisor	Dan Engström Revisionsbyrå AB
Systemansvarig låssystem	CERTEGO
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Medlemskap	Bostadsrätterna

Övrig information

I vår förening hjälps vi åt att hålla nere kostnaderna/utgifter vilket är en förutsättning för att kunna hålla nere vår avgift (hyra).

Några exempel på vad vi gör gemensamt:

- Medlemmarna städar själva trappuppgångarna enligt schema
- Medlemmarna ansvarar själva för att hålla tvättstugan och torkrum rent.
- Medlemmarna ansvarar för att källsortera/kompostera och sortera sitt hushållsavfall/restavfall.
- Medlemmarna ansvarar för att enligt schema skotta snö på alla fastighetens ytor.
- Medlemmarna ansvarar för att stänga av värmeelementen när vi öppnar fönster.
- Medlemmarna ansvarar för att hålla dörrar till entréer, cykelkällare, dörrar i källargången stängda och låsta för att inte få kostsamma inbrott.
- Medlemmarna ansvarar för att inte spola mer dusch och kranvatten än nödvändigt.
- Medlemmarna ansvarar för att hålla sina ventiler (tilluft/frånluft) rengjorda och öppna för god cirkulation och värmefördelning.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hitta sätt att hålla nere kostnader såsom att jämföra våra avtal, räntor, kostnad för entreprenader etc.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att informera medlemmarna vikten av att engagera sig i föreningen, delta på föreningsstämmor, städdagar m.m. Är vi engagerade och lär känna våra grannar så blir boendemiljön säkrare och bättre och inte minst trevligare.

Föreningens ekonomi

Under 2022 sålde föreningen den sista hyresrätten, ambitionen är att amortera överskottet.

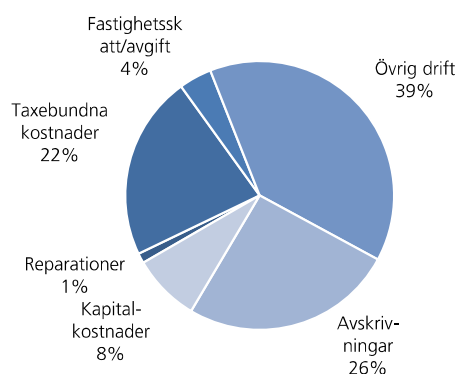
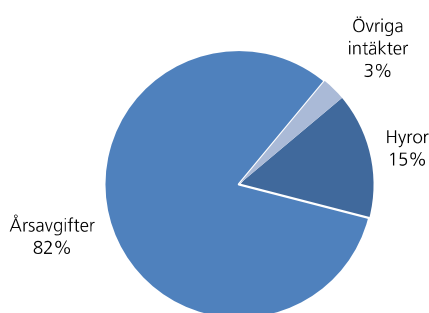
Föreningen har under 2022 omförhandlat två av föreningens lån. Under 2023 kommer ytterligare omförhandling ske av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 664 908	1 247 518
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 700 618	1 684 433
Finansiella intäkter	4 744	368
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 697
Ökning av kortfristiga skulder	503 953	5 699
	2 209 315	1 698 197
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 068 548	1 055 478
Finansiella kostnader	131 813	85 954
Ökning av kortfristiga fordringar	76 918	0
Minskning av långfristiga skulder	814 375	139 375
	2 091 653	1 280 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 782 569	1 664 908
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 662	417 390

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 avyttrat och sålt den sista hyresrätten. Tillträde under 2023. Detta innebär att samtliga lägenheter i föreningen numera upplåts som bostadsrätter och är 38 st till antalet. Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	754	743	734
Hyror/m ² hyresrättsyta	586	613	678	793
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 367	6 812	6 888	8 338
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	102	103	90	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	31	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	41	64	79
Soliditet (%)	66	66	65	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	92	117	-93	-2 682
Nettoomsättning (tkr)	1 701	1 682	1 678	1 693

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 951 m² bostäder och 170 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 876 720	0	0	22 876 720
Upplåtelseavgifter	5 197 629	0	0	5 197 629
Ack kostnad för nyupplåtelse	-54 135	0	0	-54 135
Fond för yttre underhåll	227 828	145 704	-59 788	141 912
S:a bundet eget kapital	28 248 042	145 704	-59 788	28 162 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 710 306	-145 704	176 677	-3 741 279
Årets resultat	92 366	92 366	-116 889	116 889
S:a fritt eget kapital	-3 617 940	-53 338	59 788	-3 624 390
S:a eget kapital	24 630 102	92 366	0	24 537 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	92 366
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 564 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 704
summa balanserat resultat	-3 617 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 617 940
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 700 617	1 682 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	2 174
Summa rörelseintäkter		1 700 618	1 684 433

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-768 971	-841 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 904	-105 487
Personalkostnader	Not 6	-112 673	-108 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-412 636	-426 479
Summa rörelsekostnader		-1 481 183	-1 481 958

RÖRELSERESULTAT

219 435 **202 475**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 744	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	-131 813	-85 954
Summa finansiella poster	-127 069	-85 586

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

92 366 **116 889**

ÅRETS RESULTAT

92 366 **116 889**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	35 258 406	35 671 042
Summa materiella anläggningstillgångar		35 258 406	35 671 042

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

35 258 406

35 671 042

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 624	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 915 563	1 724 608
Summa kortfristiga fordringar		1 919 187	1 724 608

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 919 187

1 724 608

SUMMA TILLGÅNGAR

37 177 594

37 395 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 020 214	28 020 214
Fond för yttre underhåll	Not 10	227 828	141 912
Summa bundet eget kapital		28 248 042	28 162 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 710 306	-3 741 279
Årets resultat		92 366	116 889
Summa fritt eget kapital		-3 617 940	-3 624 390
SUMMA EGET KAPITAL		24 630 102	24 537 736
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 261 250	5 117 500
Summa långfristiga skulder		4 261 250	5 117 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 397 500	7 355 625
Leverantörsskulder		181 342	99 805
Skatteskulder		123 884	119 824
Övriga skulder		390 000	12 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	193 516	152 180
Summa kortfristiga skulder		8 286 242	7 740 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 177 594	37 395 650

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. 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	2022	2021
Byggnader	300 år	300 år
Markanläggning	20 år	20 år
Förbättringar	10-60 år	10-60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 394 065	1 380 262
Hyror bostäder	64 666	77 599
Hyror lokaler	105 368	100 257
Hyror parkering	58 950	53 200
Hyror garage	22 080	22 080
Hyror förråd	6 504	6 504
Kabel-TV intäkter	36 936	34 560
Hyresrabatt	-3 583	-400
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 041	8 264
Öresutjämning	37	-67
	1 700 617	1 682 259

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1	2 174
	1	2 174

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 157
	Snöröjning/sandning	0	1 976
	Gemensamma utrymmen	1 268	3 518
	Gård	3 020	9 900
	Förbrukningsmateriel	16 736	17 981
	Fordon	209	729
		21 234	35 261
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 440
	Källare	2 606	0
	Entré/trapphus	1 358	134
	Lås	0	5 278
	VVS	7 430	21 280
	Elinstallationer	7 885	0
		19 279	28 132
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	27 575
	Sophantering/återvinning	0	32 213
		0	59 788
	Taxebundna kostnader		
	El	27 997	27 545
	Värme	215 693	218 053
	Vatten	72 069	65 023
	Sophämtning/renhållning	42 079	41 807
		357 838	352 428
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 199	19 947
	Tomträttsavgäld	255 000	255 000
	Kabel-TV	32 019	30 553
		307 218	305 500
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 402	60 482
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	768 971	841 591
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 875	1 877
	Tele- och datakommunikation	0	1 487
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 875
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	8 906	233
	Fritids- och trivselkostnader	7 384	1 525
	Förvaltningsarvode	67 820	66 360
	Administration	19 883	4 875
	Korttidsinventarier	1 952	0
	Konsultarvode	55 000	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 510	5 430
		186 904	105 487

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft en anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 996	2 992
	Löner	82 000	79 170
	Kostnadsersättningar	600	424
	Sociala kostnader	26 077	25 814
		112 673	108 400
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	91 689	91 689
	Förbättringar	275 947	289 791
	Markanläggning	45 000	45 000
		412 636	426 479
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 007 558	41 007 558
	Utgående anskaffningsvärde	41 007 558	41 007 558
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 336 515	-4 910 036
	Årets avskrivningar enligt plan	-412 636	-426 479
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 749 151	-5 336 515
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 258 406	35 671 042
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 568 000	20 304 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	27 000 000
		48 568 000	47 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	46 800 000
	Lokaler	568 000	504 000
		48 568 000	47 304 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	48 926	59 700
	Klientmedel hos SBC	727 880	614 552
	Fordringar	84 068	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 689	1 050 355
		1 915 563	1 724 608

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	141 912	141 912
	Reservering enligt stadgar	145 704	141 912
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-59 788	-141 912
	Vid årets slut	227 828	141 912

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,570 %	5 117 500	5 117 500	2023-09-20
	Nordea	4,160 %	4 413 750	5 153 125	2025-09-17
	Nordea	3,174 %	2 127 500	2 202 500	2023-09-29
	Summa skulder till kreditinstitut		11 658 750	12 473 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 397 500	-7 355 625	
			4 261 250	5 117 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 896 250 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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 750 000	16 750 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	52 844	2 571
	Avgifter och hyror	140 672	149 609
		193 516	152 180

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	I dagsläget finns inga större underhåll planerade för kommande verksamhetsår.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Per Bernhardtz
Ordförande

Elin Backlund
Ledamot

Sebastian Inderst
Ledamot

Johnnie Pettersson
Ledamot

Cathrina Ståklint
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Dan Engström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnsborraren
Org.nr. 769613-8408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsborraren för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brunnsbörren för år 2022 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

Dan Engström
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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