



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brunkebergsgatan 3





# 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 Brunkebergsgatan 3

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 2020 och 2050.
- 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 2007-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-14 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

Fredrik Johansson	Ordförande
Daniel Edlund	Ledamot
Mats Axel Håkansson	Ledamot
Malin Maria Kihlberg	Ledamot
Pär Sandkvist	Ledamot
Bengt Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	------------------	------------------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:6	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

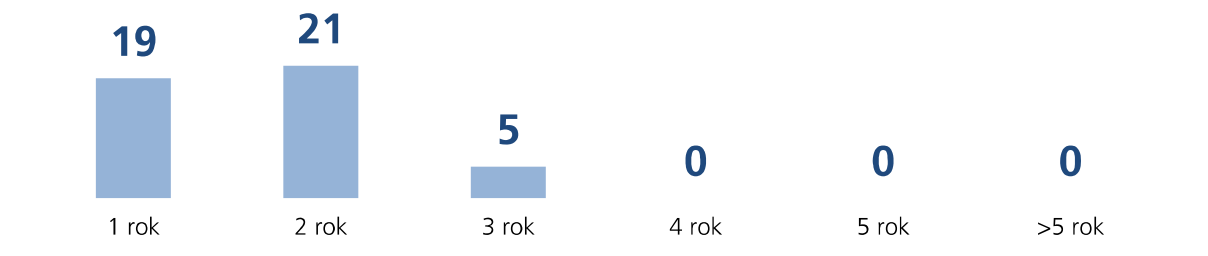
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 331 m<sup>2</sup>, varav 2 331 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppssystem	2021	Relining eller byte av avloppssystem i Källarplan
Markprojekt	2021 - 2022	Renovering och byte av betong utvändigt byggnad. Separering dagvatten och avloppssystem. Dränering utmed huskropp. 2021-2022
Dränering och kontroll av grund- och stödmurar	2021	
Brandskyddsåtgärder	2021 - 2022	Åtgärder efter brandskyddstillsyn.
Ny underhållsplan	2020	
Byte av torkrumsaggregat	2019	
Byte av tvättmaskin (1 av 3)	2019	
Byte av entrédörrar och port	2018	
Byte av torkrumsaggregat	2018	
Filmning av avlopp i källaren	2018	
Planering av beskärning av björk på innegård	2017	
Byte av torkrumsaggregat	2017	
Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2016	Pga av inbrott i två lägenheter så beslutades det att alla lägenheter skulle få en ny säkerhetsdörr
Ny belysning i samtliga trappuppgångar	2016	
Installation/montage av kod dosor till alla entréer in i fastigheten, samt nya lås i dörrarna	2016	
Sockelputs innegård	2014	Ny sockelputs innegård, garantiärende pga. materialproblem från fasadrenoveringen 2012
Fasadrenovering	2012	Fasadmålning, ny sockelputs och armering samt lagad panel
Renovering gemensamhetslokal	2012	Renovering av f.d. utlyrd lokal för att kunna nyttjas som gemensamhetslokal. Nytt kök och golv samt ommålning av väggar och tak
Omläggning av tak	2001	Omläggning av tak vid uppförande av vindslägenheter
Rörstambyte	1980	ROT renovering
Planerat underhåll	År	
Relining/renovering avlopp i källaren	2022	
OVK	2022	
Renovering balkonger	2023	
Översyn av tak och fasad	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM/Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Wira

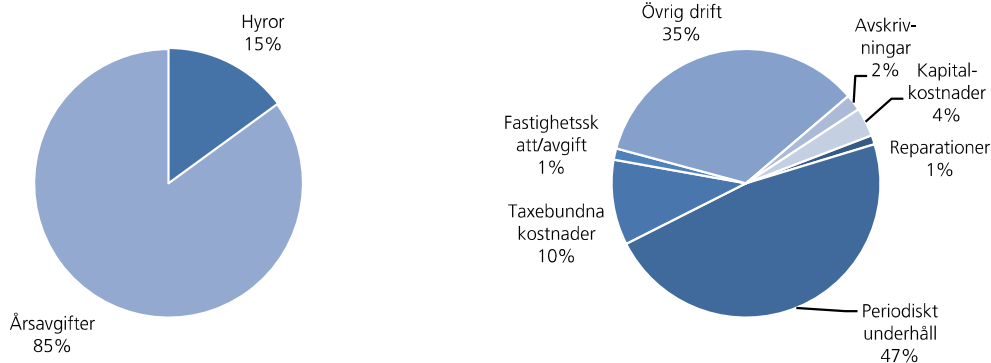
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 242 891</b>	<b>1 880 768</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 736 482	1 606 056
Finansiella intäkter	986	336
Minskning kortfristiga fordringar	13 147	0
Ökning av långfristiga skulder	4 960 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 312 022	2 377
	<b>8 022 636</b>	<b>1 608 769</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 492 926	1 026 941
Finansiella kostnader	162 870	179 074
Ökning av kortfristiga fordringar	0	631
Minskning av långfristiga skulder	0	40 000
	<b>4 655 796</b>	<b>1 246 646</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 609 732</b>	<b>2 242 891</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 366 840</b>	<b>362 123</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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Markprojektet som projekterades för under senare delen av 2020 och under våren 2021 sattes igång under hösten.

Utöver redan projekterade och planlagda delar i projektet togs också beslut under hösten att införliva bland annat Brandskyddsåtgärder i källaren som en del av projektet eftersom vissa gynnsamma samordningseffekter kunde förutses. Brandskyddsåtgärder innebär bland annat byte av elinstallationer i källarplan och säkring av brandceller.

Hela Markprojektet, inklusive införlivade delar, förväntas färdigställas under sensommaren 2022.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	691	624	624	624
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 174	1 267	1 264	1 049
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 294	5 967	5 986	5 995
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	12	13	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	104	112	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	54	35	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	77	75	73
Soliditet (%)	33	49	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 012	307	419	0
Nettoomsättning (tkr)	1 732	1 606	1 608	1 607

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 331 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	35 164 159	0	0	35 164 159
Uppskrivningsfond	12 056 139	-44 208	0	12 100 347
Upplåtelseavgifter	1 445 749	0	0	1 445 749
Ack kostnad för nyupplåtelse	-81 125	0	0	-81 125
Fond för yttre underhåll	522 000	174 000	0	348 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>49 106 922</b>	<b>129 792</b>	<b>0</b>	<b>48 977 130</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-36 361 071	-129 792	306 512	-36 537 791
Årets resultat	-3 012 193	-3 012 193	-306 512	306 512
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-39 373 264</b>	<b>-3 141 985</b>	<b>0</b>	<b>-36 231 279</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 733 658</b>	<b>-3 012 193</b>	<b>0</b>	<b>12 745 851</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 012 193
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 231 279
uppskrivningsfond	44 208
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-39 373 264</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	522 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-38 851 264</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	1 731 694	1 606 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 788	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 736 482</b>	<b>1 606 056</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 112 243	-777 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 321 544	-190 206
Personalkostnader	Not 6	-59 139	-59 132
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-93 865	-93 865
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 586 791</b>	<b>-1 120 806</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 850 309</b>	<b>485 250</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		986	336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 870	-179 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 884</b>	<b>-178 738</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 012 193</b>	<b>306 512</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 012 193</b>	<b>306 512</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	23 430 464	23 516 463
Inventarier	Not 9	17 044	24 910
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 447 508</b>	<b>23 541 373</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 447 508</b>	<b>23 541 373</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15 487
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 680 846	2 311 665
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 680 846</b>	<b>2 327 152</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 680 846</b>	<b>2 327 152</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 128 353</b>	<b>25 868 525</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		36 528 783	36 528 783
Uppskrivningsfond		12 056 139	12 100 347
Fond för yttre underhåll	Not 11	522 000	348 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 106 922</b>	<b>48 977 130</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-36 361 071	-36 537 791
Årets resultat		-3 012 193	306 512
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-39 373 264</b>	<b>-36 231 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 733 658</b>	<b>12 745 851</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 682 362	8 822 362
Leverantörsskulder		1 360 004	45 611
Skatteskulder		129 960	126 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	222 370	228 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 394 696</b>	<b>9 222 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 128 353</b>	<b>25 868 525</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 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	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 479 357	1 329 759
Årsavgifter - bortfall	-7 133	0
Hyror bostäder	196 128	214 734
Hyror lokaler	37 566	37 463
Hyror parkering	25 772	24 120
Öresutjämning	4	-19
	<b>1 731 694</b>	<b>1 606 056</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	4 788	0
	<b>4 788</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 900	100 510
	Fastighetsskötsel beställning	6 429	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	588
	Snöröjning/sandning	30 676	5 588
	Myndighetstillsyn	0	11 313
	Bevakning	17 431	16 684
	Gemensamma utrymmen	0	925
	Gård	1 466	0
	Förbrukningsmateriel	4 784	2 684
	Brandskydd	3 744	13 429
		<b>167 430</b>	<b>151 721</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 486
	Tvättstuga	11 645	1 923
	Lås	0	561
	VVS	10 004	7 054
	Ventilation	0	7 551
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 877
	Tak	31 048	0
		<b>52 697</b>	<b>29 452</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	2 243 704	0
		<b>2 243 704</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 137	27 180
	Värme	288 936	242 504
	Vatten	106 513	125 694
	Sophämtning/renhållning	49 358	47 549
	Grovsopor	3 765	0
		<b>486 709</b>	<b>442 927</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 123	44 055
	Kabel-TV	45 925	45 143
		<b>96 048</b>	<b>89 198</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 655</b>	<b>64 305</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 112 243</b>	<b>777 603</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	3 751	2 756
	Juridiska åtgärder	6 625	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 906	17 374
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	71 560	70 088
	Administration	28 187	1 063
	Konsultarvode	1 186 606	92 326
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 770	5 710
		<b>1 321 544</b>	<b>190 206</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 000	44 997
	Sociala kostnader	14 139	14 135
		<b>59 139</b>	<b>59 132</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	41 791	41 791
	Uppskrivning byggnad	44 208	44 208
	Inventarier	7 866	7 866
		<b>93 865</b>	<b>93 865</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 043 967	12 043 967
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 043 967</b>	<b>12 043 967</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	12 630 843	12 630 843
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-44 208	-44 208
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-530 496	-486 288
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>12 056 139</b>	<b>12 100 347</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-627 851	-586 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 791	-41 791
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-669 642</b>	<b>-627 851</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 430 464</b>	<b>23 516 463</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 371 318	7 371 318
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
		<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 285	75 285
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 285</b>	<b>75 285</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 375	-42 508
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 866	-7 866
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 241</b>	<b>-50 374</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 044</b>	<b>24 911</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	71 114	68 774
	Klientmedel hos SBC	4 559 490	2 242 891
	Räntekonto hos SBC	1 050 242	0
		<b>5 680 846</b>	<b>2 311 665</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	348 000	174 000
	Reservering enligt stadgar	174 000	174 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>522 000</b>	<b>348 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	Villkors- ändringsda g	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Handelsbanken	0,990 %	3 782 362	3 782 362	2022-01-07
	Handelsbanken	1,300 %	3 900 000	3 940 000	2022-06-30
	Handelsbanken	0,670 %	5 000 000	5 000 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,670 %	5 000 000	0	2022-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 682 362</b>	<b>12 722 362</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 682 362	-8 822 362	
			<b>0</b>	<b>3 900 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 482 362 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 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	45 000	44 997
	Sociala avgifter	14 139	14 138
	Ränta	15 918	12 870
	Avgifter och hyror	129 407	139 052
	Revisionsarvode	17 906	17 374
		<b>222 370</b>	<b>228 431</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Fredrik Johansson  
Ordförande

Daniel Edlund  
Ledamot

Mats Axel Håkansson  
Ledamot

Malin Maria Kihlberg  
Ledamot

Pär Sandkvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunkebergsgatan 3,  
org.nr 769617-1862

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunkebergsgatan 3 för år 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 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.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

#### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Tel: 031 – 795 79 05

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 6fe2f779dc20e58fe92d7730e6a130594ce52c97afd16531aa04fe3483534d33c84cb27e1e9b571eda79f4cb57aa8dffebc47f40a30297d3893966dff5d2b736

Sate:

Stenhusvägen 21, 441 23 Aningsås

www.trirev.se



## 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 Brunkebergsgatan 3 för år 2021 samt av förslaget till behandling 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 tryggsätt.

### 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 behandling av föreningens 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2020 hölls i enlighet med 6 kap. 9§ lagen om ekonomiska föreningar.

Jonsered den

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stanlidsvägen 21, 441 05 Alingsås

Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

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

# 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)