

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Org.nr. 758500-0164

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- tilläggsupplysningar	12
- underskrifter	18

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

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 antogs av stämman 2016. Brf Bratt nr 6 är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

### Fastigheten

Fastigheten med beteckningen Bratt nr 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, 11 rörelselokaler samt 1 parkeringsplats som disponeras av lokal nr 1.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1955.

I fastigheten inryms en tvättstuga med 2 tvättmaskiner, torkrum och ett mangel/strykrum.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10 st	29 st	3 st	1 st	4 st

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

Totalytan är 2 655 kvm bostadsyta och 530 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 bostadsrättsinnehavaren kan tv utbudet utökas liksom bredband och telefonanslutning.

Föreningen har fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Sanering av ohyra ingår i försäkringen. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Organisationsnummer 758500-0164

### Styrelse och revisorer

Föreningens bokföring för räkenskapsåret 2016 har förvaltats av JDG Revision AB.

Rickard Kylberg, JDG Revision AB, har reviderat årsredovisningen.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2016-04-28 bestått av:

Hans Ryberg	Ordförande
Margareta Östlund	Vice ordförande
Maj Olsson	sekreterare
Ulla Ahl	styrelsesuppleant
Eva Eriksson	styrelsesuppleant
Hanna Adolfsson	styrelsesuppleant

För omval eller i tur att avgå i styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Hans Ryberg	ledamot
Margareta Östlund	ledamot
Ulla Ahl	styrelsesuppleant
Eva Eriksson	styrelsesuppleant
Hanna Adolfsson	styrelsesuppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda möten.

### Valberedning

Eva Eriksson  
Emil Andersson

### Föreningsstämma

Föreningsstämman var den 28 april 2016 på Hotell Riverside.

16 medlemmar var närvarande. I anslutning till stämman serverades lättare förtäring.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 50 medlemmar.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett.

### Firmatecknare

Firmatecknare för Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6 är två personer i förening som ingår i Styrelsen.

### Fastighetsförvaltningen

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	JDG Revision AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, Com Hem
Fastighetsskötsel och städ.	Peter Kristoffersson PK:s Fastighetsservice
Snöröjning	PK:s Fastighetsservice, Uddevalla Kommun
Trädgårdsskötsel	Nisses växter

## Medlemsfrågor

Under året har fortlöpande underhåll skett i form av, reparation/byte av element som inte fungerat, spolning av avlopp, justering av radiatorer mm.

Större reparationer som utförts är fönsterbyten i lokalerna samt byte av ytterdörrar. Proglas i Uddevalla har anlitats till byte av fönster och dörrar. Englasfönster har bytts ut till treglasfönster i de flesta lokalerna. Tre stycken ytterdörrar mot Västralånggatan har bytts ut till dörrar med treglas. Dessutom har vi även bytt ut en dörr mot Strömstadsvägen och pannrumsdörren mot innergården.

Byte av elledningar, belysning och elcentral för fastigheten.

Elväst Installations AB har anlitats för samtliga elarbeten.

Lednings och apparatbyte har utförts i källare, trapphus och vinden. Befintlig central för fastigheten har bytts ut.

Belysning, närvarostyrda armaturer har installeras i trapphus, vindar samt biutrymme i källaren.

Byte av elledningar och arbetsbrytare till mangel, torkaggregat, centrifug samt ny matning och att el-central placeras i tvättstugan. Jordfelsbrytare ingår i elcentralen.

Ytterbelysningen har genomgåts och de ledningar som inte är plastisolerade har bytts ut.

Underhåll av ytterfasaden.

Uddevalla Målarna har anlitats till målning av träfasaden.

## Stadgar

Riksdagen har antagit ändringar i lagen om ekonomiska föreningar, lagen trädde i kraft den 1 juli 2016. Några ändringar har påverkat bostadsrättsföreningar. Detta innebär att vi får ändra stadgarna eftersom lagen är tvingande. De nya stadgarna kommer att behandlas på föreningsstämman. För godkännande av föreningens nya stadgar krävs två st föreningsstämmor. Det innebär att vi behöver ha en extra föreningsstämma före den 30 juni 2017.

## El, vatten och värme

Kostnaden för 1 kWh är 40,5 öre, energiskatt 29,4 öre kWh plus moms på det totala beloppet Föreningen har fastprisavtal till och med 2017-08-31.

Under året 2016 har Brf förbrukat ungefär 15 977 kwh (f.å. 19 071 kwh).

Vattenförbrukningen har minskat med 796 kbm för år 2016. 2013 förbrukades 3625 kbm , 2014 förbrukades 3698 kbm, 2015 förbrukades 3721 kbm och för 2016 förbrukades 2925 kbm.

Priset på vatten har under 2016 legat på 23,44 kr kbm plus fast avgift på 23 120 kr plus moms.

Uddevalla Energi AB höjde sina taxor dramatiskt den 1 juni 2016. Påslaget de gjorde på det gamla priset var 9,98%.

Energiförbrukningen för 2016 var 419488 MWH en ökning med 27183 MWH i jämförelse med 2015.

Beräknad fjärrvärme för 2017 under samma förutsättningar som för 2016 skulle kostnaden bli 347 tkr.

Sammanfattningsvis har föreningen minskat kostnaderna på va och el medan kostnaderna för fjärrvärme har ökat.

**Outhyrd lokal**

Lokal nr 8 är outhyrd, styrelsen har inte hittat någon hyresgäst som passar in i huset.

Åtgärder som styrelsen har gjort är följande:

- annons i Lokalguiden infördes den 4 april 2016 under lokaler att hyra. Denna annons ligger fortfarande kvar.

- skylt "lediga lokaler" införskaffades den 13 maj 2016, skyltarna sattes upp väl synliga i lokalens skyltfönster.

- annons i Bohusläningen, lediga lokaler, var införd den 25 november 2016,

- ett antal fastighetsentreprenörer har varit och besiktigat lokalen och lämnat olika förslag på användningsområden. De har även lämnat offerter på tilltänkta arbeten som behöver åtgärdas för att få lokalen i godtagbart skick.

Övervåningen, del av övervåningen saknar betonggolvs, dvs föreningen behöver gjuta ett golv på övervåningen för att få denna lokal fullt användbar. Om man beslutar att gjuta golvet då kan man använda 50 m<sup>2</sup> till lokal eller bostad. Kostnad för att iordningsställa denna yta är beräknad till ca 720 tkr exkl. moms.

Första våningen, iordningsställande av denna lokal i uthyrningsbart skick är en kostnad beräknad till 183 tkr exkl. moms.

**Reparationer och ombyggnader under kommande år**

Beräknade kostnader 2017

Uppskattade  
kostnader

Tvättning av fasad på huset.	45 tkr
Installation av brandvarnare	50 tkr
Spolning av avloppsrör, stammar och anslutningsrör, Strömstadsvägen 1	30 tkr
Åtgärder mot de återkommande översvämningarna i Byfjorden	30 tkr
Lagning av hål i granitplattorna	100 tkr
Tvättning, målning av plåt och fönster	45 tkr
Fjärrvärmens, kranar/ventiler och avläsare	29 tkr
Renovering av lokal nr 8 övervåning	720 tkr
Renovering av lokal nr 8 nedervåning	183 tkr
Ny toalett till lokal nr 8	30 tkr
Summa	1262 tkr

Beräknade kostnader 2018

Trappor ingång från gårdsplanen	500 tkr
---------------------------------	---------

Inglasade balkonger

Redogörelse över handläggningen av ansökningsärendet på de inglasade balkongerna.

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun beslutade den 25 augusti 2016, § 297, att med stöd av 9 kap. 30 § punkten 4 och 8 kap. 1, 2 §§ plan- och bygglagen (2010:900), avslå ansökan om bygglov för ändring/

ombyggnad av befintliga balkonger på fasad mot Västerlånggatan på flerbostadshus på fastigheten Bratt 6.

Brf Bratt nr 6 har överklagat beslutet hos Länsstyrelsen Västra Götaland, (Rättsenheten).

Länsstyrelsens beslut: "Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun för fortsatt handläggning". Beslut 2017-01-24.

Kommunen har valt att inte överklaga Länsstyrelsens beslut.

Samhällsbyggnadsnämnden i Uddevalla kommun har i skrivande stund inte gjort klart vårt ärendet.

Föreningen kommer att finansiera byte av balkonger och renovering med ett lån samt eget kapital.

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Organisationsnummer 758500-0164

### Föreningens planerade underhåll

Årligt planerat underhåll enligt plan, tkr	Senast utfört Byggnadsåret	2017	2018	2019	2020	2021
Stomme och grund	1943					
Stammar och värme	1992					X
El	1943/2016					
Fasad	1990/91					
Fönster	1990/91					
Yttertak	2008					
Ventilation	1943					
Fönster i lokalerna	2016					
Balkonger		X				
Renovering och nytt betonggolv lokal 8		X				
Trappor innergård			X			
Källarutrymmen tvätt/måln			X			

Styrelsen har tecknat samarbetsavtal med Balco AB avseende nya inglasade balkonger.

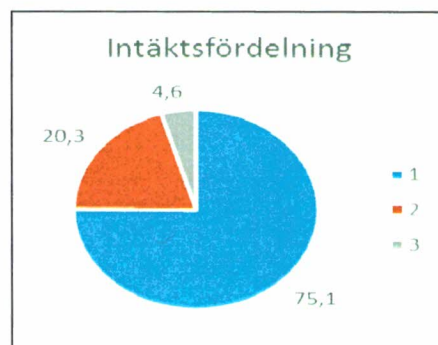
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
Likvida medel vid årets början	2163884	1850822
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1603207	1573658
Finansiella intäkter	8425	7978
Minskning kortfristiga fordringar		
Ökning kortfristiga skulder	45406	27490
	1657038	1609126
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2037698	1173680
Finansiella kostnader	53867	67938
Ökning av kortfristiga fordringar	5733	9666
Minskning av långfristiga skulder	32516	44780
Minskning av kortfristiga skulder		
	2129814	1296064
Likvida medel vid årets utgång	1691108	2163884

På grund av stora renoveringsbehov i fastigheten samt inflationen är styrelsens förslag att höja årsavgifterna för 2017 med 6 %.

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

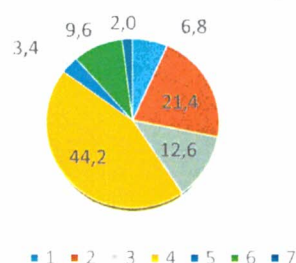
Organisationsnummer 758500-0164

Intäktsfördelning	Procenttal
1. Årsavgifter	75,1
2. Lokalyror	20,3
3. Övriga intäkter	4,6
	100,0



Kostnadsfördelning	Procenttal
1. Driftskostnader	6,8
2. Taxebundna kostn	21,4
3. Övriga driftsk, för	12,6
4. Underhåll	44,2
5. Fastighetsavg.	3,4
6. Avskrivningar	9,6
7. Kapitalkostnader	2,0
	100,0

Kostnadsfördelning



### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 531 296	1 505 019	1 541 940	1 474 540	1 421 756
Resultat efter finansiella poster	-656 655	117 854	47 869	-25 217	3 453
Eget kapital	1 911 630	2 613 727	2 495 873	2 448 004	2 473 221
Taxeringsvärde, tkr	22 034 000	18 305 000	18 305 000	18 305 000	18 263 000
varav byggnad	15 135 000	12 986 000	12 986 000	12 986 000	13 226 000
Ändring av lokal till bostad					700 000
Soliditet	28,35%	35,30%	34,20%	33,50%	33%
Årsavgift/m2 bostäder	465	445	439	425	425
Årsavgift/m2 lokaler	643	616	616	616	579

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång Inbetald insats	293 300	686 700	1 485 178	30 695	117 854
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Avsättning till yttre underhåll					
Reservering till fond yttreunderhåll					
Omf. Av föreg. års resultat			54 915	62 939	-117 854
Årets resultat					-702 097
	293 300	686 700	1 540 093	93 634	-702 097

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Organisationsnummer 758500-0164

### Resultatdisposition

Belopp vid årets ingång: Balanserat resultat	30 695
Föregående års resultat	117 854
Avsättning till yttre underhåll	-54 915
	93 634
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Balanserat resultat	93 634
Årets resultat	-702 097
	<u>-608 463</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond yttre underhåll avsättes enligt stadgar	66 102
Uttag från fond för yttre underhåll	-904 189
I ny räkning balanseras	229 624
	<u>-608 463</u>

Fond för yttre underhåll har tagits i anspråk till byte av fönster och dörrar med 628 200 kr och byte av elledningar med 275 989 kronor.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



**Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6**

Org.nr. 758500-0164

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	Not	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 531 296	1 505 019
Övriga rörelseintäkter		71 911	68 639
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<u>1 603 207</u>	<u>1 573 658</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	Not 2, 3	-1 875 372	-1 035 310
Övriga externa kostnader		-79 400	-68 586
Personalkostnader	Not 4	-82 926	-69 784
Avskrivningar	Not 5	-222 164	-222 164
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-2 259 862</u>	<u>-1 395 844</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-656 655	177 814
<b>Resultat från finansiella kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 6	8 425	7 978
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-53 867	-67 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-45 442</u>	<u>-59 960</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-702 097	117 854
<b>Årets resultat</b>		<u>-702 097</u>	<u>117 854</u>

**Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6**  
Org.nr. 758500-0164

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	Not	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	8 4 914 242	5 125 761
Inventarier, verktyg och installationer	9 29 326	39 971
Summa materiella anläggningstillgångar	4 943 568	5 165 732
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 943 568</b>	<b>5 165 732</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		
Avgift- och hyresfordringar	48 253	27 929
Övriga fordringar	10 16 037	31 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 41 969	40 898
Summa kortfristiga fordringar	106 259	100 526
Kassa och bank	12	
Kassa och bank	1 691 108	2 163 884
Summa kassa och bank	1 691 108	2 163 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 797 367</b>	<b>2 264 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 740 935</b>	<b>7 430 142</b>

**Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6**

Org.nr. 758500-0164

**BALANSRÄKNING****2016-12-31****2015-12-31**

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser m.m.

980 000

980 000

Fond för yttre underhåll

1 540 0931 485 178

Summa bundet eget kapital

2 520 093

2 465 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

93 634

30 695

Årets resultat

-702 097117 854

Summa fritt eget kapital

-608 463

148 549

**Summa eget kapital****1 911 630****2 613 727****SKULDER**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 4 411 690

4 457 406

Övriga skulder

14 36 12022 920

Summa långfristiga skulder

4 447 810

4 480 326

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

45 716

45 716

Leverantörsskulder

83 015

106 383

Övriga skulder

15 40 092

33 314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16 212 672150 676

Summa kortfristiga skulder

381 495

336 089

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****6 740 935****7 430 142**

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Organisationsnummer 758500-0164

### Tilläggsupplysningar

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Avskrivningar

##### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>År</u>
Byggnader	50
Markanläggningar, innergård	20
Maskiner och inventarier	10

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Reservering för framtida underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition på basis av föreningens stadgar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 236 588	1 182 250
	Hyror lokaler	288 040	319 762
	Inträdesavgifter	6 661	3 000
		<hr/> 1 531 289	<hr/> 1 505 012
	Hysesdifferenser	7	7
		1 531 296	1 505 019

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Organisationsnummer 758500-0164

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel enligt avtal	150 636	126 519
	Material, verktyg, reparationer		
	Snörengöring	5 582	4 792
		<u>156 218</u>	<u>131 311</u>
	Reparationer		
	Övriga kostnader, förbrukn inv		34 495
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	23 921	27 054
	Fjärrvärme	328 259	272 300
	Vatten	106 961	156 387
	Sophämtning och övrig	35 949	34 013
		<u>495 090</u>	<u>489 754</u>
	<b>Övriga driftskostnader</b>		
	Fastighetsförsäkring	31 142	29 449
	Kabel-TV	39 024	69 384
		<u>70 166</u>	<u>98 833</u>
	Övriga förvaltnings- och		
	Annonsering	2 169	
	Kontorsmaterial och trycksaker	2 973	2 430
	Porto	2 009	160
	Bevakningstjänster och larm	811	
	Stämma, styrelsemöte	13 519	2 280
	Administrativ förvaltning	85 885	67 298
	Revisionsarvode	6 600	7 045
	Föreningsavgifter	5 760	5 380
	Övriga förvaltningskostnader	1 366	652
	Övriga kostnader	17 164	11 173
		<u>138 256</u>	<u>96 418</u>
	Summa driftskostnader	<b>859 730</b>	<b>850 811</b>

**Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6**

Organisationsnummer 758500-0164

<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Underhåll värme-	35 012	11 278
	Besiktning av balkonger		25 000
	Stormskada våren 2015		81 349
	Byte av fönster och dörrar	628 200	
	Byte av elledningar	278 582	
	Målning av fasad	15 000	
	Byte av cylindrar, mm	4 559	
	Mätning av lokaler/Underhåll	692	15 185
	Byte av elledningar i lokaler, mm	21 644	
	Vindskiva	5 941	
	Stampolning	18 315	15 970
	Ventilations kontroller	7 697	
	Vattenmätare		28 942
	Projektering fasad mm		6 775
		<b>1 015 642</b>	<b>184 499</b>
	S:a drifts- o underhållskostnad	<b>1 875 372</b>	<b>1 035 310</b>
<b>Not 4</b>	<b>Arvoden, löner och andra ersättningar</b>		
Föreningen har inte haft några anställda.			
	Arvoden, löner, andra ersättningar		
	Arvoden till förtroendevalda		
	Styrelsearvode	63 100	53 100
	Sociala avgifter	19 826	16 684
		<u>82 926</u>	<u>69 784</u>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnad	179 975	179 975
	Nybyggnad sophus	4 536	4 536
	Markanläggning innergård	27 008	27 008
	Maskiner och inventarier	10 645	10 645
		<u>222 164</u>	<u>222 164</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande</b>		
	Skattefria intäkter	151	125
	Ränteintäkter	8 274	7 853
		<u>8 425</u>	<u>7 978</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande</b>		
	Räntekostnader lån	53 833	67 886
	Räntekostnader övrigt	34	52
		<u>53 867</u>	<u>67 938</u>

**Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6**

Organisationsnummer 758500-0164

<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	8 998 739	8 998 739
		<u>8 998 739</u>	<u>8 998 739</u>
	Ingående avskrivningar	-4 512 075	-4 332 100
	Årets avskrivningar	-179 975	-179 975
	Utgående ackumulerade	<u>-4 692 050</u>	<u>-4 512 075</u>
	Utgående planenligt restvärde	4 306 689	4 486 664
	<b>Nybyggnad sophus</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	226 807	226 807
	Ingående avskrivningar	-29 341	-24 805
	Årets avskrivningar	-4 536	-4 536
		<u>-33 877</u>	<u>-29 341</u>
	Utgående planenligt restvärde	192 930	197 466
	<b>Mark</b>		
	<b>Ingående och utgående</b>	<b>63 508</b>	<b>63 508</b>
	<b>Markanläggningar, innergård</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	540 160	540 160
	Ingående avskrivningar	-162 037	-135 029
	Årets avskrivning	-27 008	-27 008
	Utgående ackumulerad	<u>-189 045</u>	<u>-162 037</u>
	Utgående planenligt restvärde	351 115	378 123
	Utgående bokfört värde	<b>4 914 242</b>	<b>5 125 761</b>
	Fastighetens taxeringsvärde		
	Värdeår är 1955.	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>
	Bostäder	13 600 000	6 200 000
	Lokaler	1 535 000	699 000
		<u>15 135 000</u>	<u>6 899 000</u>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Mark	6 899 000	5 319 000
	Byggnad	<u>15 135 000</u>	<u>12 986 000</u>
		<b>22 034 000</b>	<b>18 305 000</b>

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Organisationsnummer 758500-0164

Not 9	Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	236 512	236 512
	Årets anskaffningar		
	Årets försäljning/utrangering		
	Utgående ackumulerad	<u>236 512</u>	<u>236 512</u>
	Ingående ackumulerade	-196 541	-185 896
	Årets avskrivningar	<u>-10 645</u>	<u>-10 645</u>
	Utgående ackumulerade	<u>-207 186</u>	<u>-196 541</u>
	Utgående planenligt restvärde	<u>29 326</u>	<u>39 971</u>
Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekontot	211	381
	Skattefordran	4 992	15 806
	Andra kortfristiga fordringar	<u>10 834</u>	<u>15 512</u>
		<u>16 037</u>	<u>31 699</u>
Not 11	Förutbetalda kostnader och		
	Förutbetalda kostnader	<u>41 969</u>	<u>40 898</u>
		<u>41 969</u>	<u>40 898</u>
Not 12	Kassa och bank		
	Kontantkassa	1 027	1 027
	Plusgiro	105 419	155 111
	Bankkonto SHB	468 535	199 892
	SBAB		
	Bank	<u>1 116 127</u>	<u>1 807 853</u>
		<u>1 691 108</u>	<u>2 163 883</u>



## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Organisationsnummer 758500-0164

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid	Belopp	Belopp
SHB Stadshypotek	1,20		tills vidare	3 501 906	3 537 822
SHB Stadshypotek	1,20		tills vidare	955 500	965 300
				<u>4 457 406</u>	<u>4 503 122</u>
Varav kortfristig del				45 716	45 716
Varav långfristig del				<u>4 411 690</u>	<u>4 457 406</u>
				<u>4 457 406</u>	<u>4 503 122</u>

Lånen är räntesäkrade till 1,2 %, fr.o.m 2017-03-31--2020-03-31 är lånen räntesäkrade till 1,12 %.

### Not 14 Övriga långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mottagna depositioner	<u>36 120</u>	<u>22 920</u>
	36 120	22 920
Mottagna depositioner från lokalhyresgäster.		

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Förskott från kunder	142	
Ej ubetalt arvode	700	700
Momsavräkning	494	0
Källskatt, sociala avgifter	<u>38 756</u>	<u>32 614</u>
	40 092	33 314

### Not 16 Upplupna kostnader och

El- och uppvärmning		
Räntekostnader	2 197	2 223
Övr. upplupna	67 219	38 564
Förutbetalda hyror o	143 256	109 889
	<u>212 672</u>	<u>150 676</u>

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

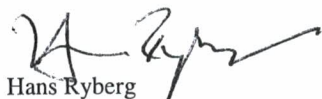
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	8 999 600	8 999 600
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

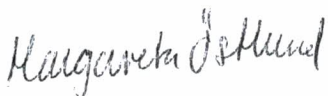
Organisationsnummer 758500-0164

**Not 18 Händeser efter balansdagen**  
Installation av brandvarnare i  
huset.

Uddevalla 2017-04-20



Hans Ryberg  
Styrelseordförande

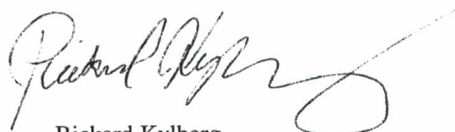


Margareta Östlund



Maj Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 20/4 2017



Rickard Kylberg

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6

Org.nr 758500-0164

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bratt nr 6 för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 på fel.

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 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, 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 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 Bratt nr 6 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 tryggt 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

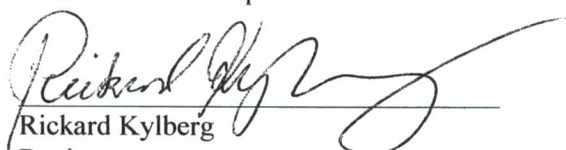
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uddevalla den 20 april 2017

  
Rickard Kylberg  
Revisor